PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Regolamento urbanistico ed edilizio

Commissario Prefettizio
Dott.sa Maria Carolina Ippolito

Segretario Generale
Dott.sa Stefania Tutino

Progettista
Arch. Sergio Dinale con Kristiana D'Agnolo
d:rh architetti associati

Studio geologico
Dott. Geol. Beniamino Tenuta, Dott. Geol. Beniamino Caira, Dott. Geol. Giuseppe Melchionda, Dott. Geol. Massimo Aita, Dott. Geol. Domenica Liporace

Studio agronomico
Dott. Agr. Antonio Pucci

Studio Storico
Prof. Giuseppe Condello

Valutazione Ambientale Strategica
Ing. Sara Balduino

Responsabile area urbanistica
Geom. Giovanni Della Rovere

Ufficio di piano
Geom. Pietro Caterisano, Geom. Gaetano Ciampà, Geom. Giovanni Della Rovere
Geom. Francesco Foderaro, Geom. Angelo Manna, Geom. Giuseppe Stirparo

2015 _ luglio

evidenziate in giallo le modifiche relative al parere di conformità della Regione Calabria (prot. 106259 del 3/4/2015)
evidenziate in azzurro le modifiche relative alle osservazioni accolte

indice

SEZIONE 1 DIPOSIZIONI GENERALI 5
Articolo 1 Elaborati del PSC ... 6
Articolo 2 Relazione geomorfologica ... 6

SEZIONE 2 REGOLAMENTO URBANISTICO 7

***CAPO I* Definizioni** 8
Articolo 3 Definizioni urbanistiche ... 8
Articolo 4 Definizioni edilizie ... 10
Articolo 5 Definizioni funzionali ... 11

***CAPO II* Vincoli** 15
Articolo 6 Vincoli inibitori ... 15
Articolo 7 Vincoli tutori ... 15

***CAPO III* Disciplina delle trasformazioni nei territori urbanizzati** 18
Articolo 8 Nucleo di antica formazione ... 18
Articolo 9 Ambito urbanizzato di salvaguardia del nucleo di antica formazione ... 18
Articolo 10 Aree urbanizzate di recente formazione a prevalentemente destinazione residenziale 19
Articolo 11 Aree urbanizzate a destinazione ricettiva ... 20
Articolo 12 Aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale ... 20
Articolo 13 Aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale ... 21
Articolo 14 Aree urbanizzabili a prevalente destinazione produttiva e commerciale ... 22
Articolo 15 Aree per servizi ... 23
Articolo 16 Nuclei di edificazione abusiva ... 24

***CAPO IV* Disciplina delle trasformazioni nei territori non urbanizzati** 25
Articolo 17 Aree agricole produttive (sottozone E1, E2) ... 25
Articolo 18 Aree boscate (sottozona E4) ... 25
Articolo 19 Aree agricole con destinazione turistica ricettiva Ambiti soggetti a prescrizioni speciali 25
Articolo 20 Litorale ... 26
Articolo 21 Aree non trasformabili (sottozona E5) ... 26
Articolo 22 Usi civici (sottozona E6) ... 26

***CAPO V* Disciplina delle dotazioni pubbliche e private** 27
Articolo 23 Standard pubblici ... 27
Articolo 24 Dotazioni private a parcheggio ... 27
Articolo 25 Collegamenti ... 27

***CAPO VI* Disposizioni finali** 29
Articolo 26 Condizioni per gli interventi edilizi ... 29
Articolo 27 Norme sugli usi ... 29
Articolo 28 Norme transitorie ... 29

Articolo 29 Contrasti, prevalenze, deroghe 29

SEZIONE 3 REGOLAMENTO EDILIZIO 30

***CAPO I* Norme procedurali 31**

Articolo 30 Provvedimenti autorizzativi 31
Articolo 31 Soggetti avente titolo 31
Articolo 32 Documentazione 32
Articolo 33 Condizioni minime per gli interventi oggetto dei provvedimenti edilizi 35
Articolo 34 Procedura per il rilascio dei titoli abilitativi 35
Articolo 35 Atto del titolo abilitativo 36
Articolo 36 Decadenza e annullamento 36
Articolo 37 Volture 37
Articolo 38 Pubblicità dei titolo abilitativi 37
Articolo 39 Procedure per le opere di iniziativa comunale 37

***CAPO II* Norme sull'esecuzione dei lavori 38**

Articolo 40 Esecuzione dei lavori 38
Articolo 41 Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, rinvenimento 38
Articolo 42 Conclusione dei lavori 39
Articolo 43 Scheda del fabbricato 39
Articolo 44 Verifica di conformità 40
Articolo 45 Tolleranze 41
Articolo 46 Occupazione di suolo pubblico 41

***CAPO III* Norme costruttive 42**

Articolo 47 Barriere architettoniche 42
Articolo 48 Facciate degli edifici ed elementi di pregio 42
Articolo 49 Elementi aggettanti degli edifici 43
Articolo 50 Allineamenti 43
Articolo 51 Coperture, canali di gronda, pluviali 43
Articolo 52 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici 43
Articolo 53 Numeri civici 44
Articolo 54 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc 44
Articolo 55 Passi carrai 44
Articolo 56 Rampe di uscita dalle autorimesse 44
Articolo 57 Strade, passaggi privati, cortili 44
Articolo 58 Marciapiedi 45
Articolo 59 Cavedi, pozzi di luce, chiostrine e intercapedini 45
Articolo 60 Antenne 45
Articolo 61 Recinzioni 46
Articolo 62 Costruzioni accessorie 46

***CAPO IV* Norme per gli edifici rurali 48**

Articolo 63 Fabbricati rurali a servizio dell'azienda 48
Articolo 64 Fabbricati rurali per l'allevamento di animali destinati all'autoconsumo 48
Articolo 65 Fabbricati rurali destinati ad allevamenti zootecnici 48
Articolo 66 Custodia e stoccaggio del liquami 49
Articolo 67 Ricovero degli animali 49
Articolo 68 Coltivazioni olivicole 49
Articolo 69 Capanni per il ricovero attrezzi e tettoie a titolo precario 49
Articolo 70 Piano di miglioramento aziendale 49

***CAPO V* Norme per il risparmio energetico 52**

Articolo 71 Disposizioni per il risparmio energetico 52
Articolo 72 Deroghe inerenti interventi di risparmio energetico 55
Articolo 73 Installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili 56

Articolo 74 *Disposizioni per gli impianti solari termici* *57*
Articolo 75 *Geotermia* *57*

CAPO VI **Norme ambientali** **58**
Articolo 76 *Acque reflue* *58*
Articolo 77 *Acque superficiali e sotterranee* *58*
Articolo 78 *Permeabilità* *58*
Articolo 79 *Salvaguardia e formazione del verde* *58*
Articolo 80 *Isole di calore* *59*
Articolo 81 *Contenimento dell'inquinamento elettromagnetico* *59*

CAPO VII **Norme paesaggistiche** **61**
Articolo 82 *Manutenzione e sicurezza delle costruzioni* *61*
Articolo 83 *Alberature* *61*
Articolo 84 *Attività impattanti* *62*

CAPO VIII **Norme finali** **63**
Articolo 85 *Disposizioni finali* *63*

SEZIONE 1 DIPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Elaborati del PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale si compone dei seguenti Elaborati:
• Regolamento Edilizio Urbanistico;
• Relazione illustrativa di progetto;
• Elaborati grafici:
- Tav. 1.a Vincoli, intero territorio
- Tav. 1.b Vincoli, dettagli
- Tav. 2. Strategie di piano
- Tav. 3.a Classificazione dei suoli, intero territorio
- Tav. 3.b Classificazione dei suoli, dettagli

2. Sono allegati del PSC:
• Relazione geomorfologica, con i relativi elaborati;
• Relazione illustrativa del Quadro conoscitivo;
• Analisi storica con perimetrazione del centro storico;
• Documenti della conferenza di pianificazione.

3. In caso di difformità, e anche nel caso di difficoltà interpretative, fra gli Elaborati del PSC prevalgono comunque le norme del Regolamento; fra gli Elaborati grafici prevalgono le tavole in scala più dettagliata. La Tav. 1 Vincoli, prevale sulle Tav. 2, e 3.

4. Gli elaborati e i documenti delle procedure di VAS, si affiancano agli Elaborati ed Allegati del PSC. In particolare costituisce un organico, specifico, elaborato del PSC il Rapporto ambientale della VAS, formato ai sensi del Regolamento regionale 3/2008 e successive modifiche e integrazioni.

5. Gli Elaborati grafici del PSC fanno testo nella versione cartacea, debitamente firmata e timbrata, depositata, insieme a tutti gli Elaborati del PSC, presso la Segreteria comunale ed, in copia conforme, presso il Settore competente.
L'Amministrazione ne favorisce e promuove l'utilizzo in versione informatizzata su GIS, per i diversi usi professionali, tecnici e documentari necessari e consentiti. Il Data base associato al GIS della Cartografia tecnica utilizzata rimane nella disponibilità del Dirigente del Settore, quale fonte di documentazione sullo stato di fatto e di diritto dei suoli alla data di adozione del PSC, anche ai fini
della certificazione urbanistica.

6. I frazionamenti e gli accatastamenti effettuati dopo la data di adozione del PSC non incidono sulle capacità edificatorie attribuibili ai suoli interessati, da riferire obbligatoriamente ai processi di urbanizzazione attivati prima di tale data.

7. Come consentito dalla Cartografia digitale in oggetto, l'Amministrazione, in particolare su iniziativa del Dirigente del Settore, si riserva l'utilizzo degli Elaborati grafici del PSC anche a scala metrica più dettagliata rispetto agli Elaborati ufficiali con il fine di garantire la più adeguata definizione dei contenuti progettuali e normativi dello stesso PSC.

Articolo 2 Relazione geomorfologica

1. La Relazione geomorfologica definisce le condizioni essenziali per garantire adeguati livelli di sicurezza rispetto al rischio sismico, al rischio idraulico e al rischio di stabilità dei versanti, in conformità anche al Piano di Assetto Idrogeologico, PAI; essa, comprensiva di tutti i suoi Elaborati, è un Allegato organico del PSC, costituendone parte integrante.

2. Le categorie degli interventi di recupero e nuova costruzione previste dal PSC, sono coordinate alle specifiche prescrizioni contenute nella suddetta Relazione.

SEZIONE 2 REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I Definizioni

Articolo 3 Definizioni urbanistiche

1. St - Superficie territoriale (mq)

1.1. Si definisce *Superficie territoriale* la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di pianificazione attuativa.

1.2. La superficie territoriale comprende:
- la superficie delle aree destinate alla edificazione comprensive delle aree di pertinenza e delle superfici per dotazioni;
- la superficie delle aree destinate a servizi pubblici (standard pubblici) e quella destinate alle strade di progetto.

1.3. La superficie territoriale non comprende:
- la superficie delle aree destinate alla viabilità esistente;
- la superficie delle aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato.

2. Sf - Superficie fondiaria (mq)

2.1. Si definisce *Superficie fondiaria* la superficie dell'area interessata da interventi edilizi diretti (Permesso di costruire o altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente e dalle eventuali indicazioni del presente Regolamento relativamente alla necessità di specifiche convenzioni) ovvero realizzabili senza preventivo strumento edilizio.
La superficie fondiaria è utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi del PSC e del REU.
La superficie fondiaria non comprende:
- la superficie delle aree destinate alla viabilità esistente qualora la stessa sia di proprietà pubblica;
- la superficie delle aree già destinate a servizi ed attrezzature pubbliche
- la superficie delle aree destinate ai servizi.

2.2. Nel caso di interventi edilizi diretti (Permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento) la superficie fondiaria deve essere appositamente individuata e risultare negli atti e negli elaborati grafici, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.

2.3. Nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Attuativi la superficie fondiaria, intesa come l'area di pertinenza di ogni singolo edificio di nuova realizzazione, deve essere individuata nel Piano Attuativo stesso.

2.4. Relativamente all'edificazione esistente la superficie fondiaria corrisponde al lotto asservito all'edificio attraverso l'atto che ne ha consentito l'edificazione (Permesso di costruire o altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento).

2.5. Nel caso del frazionamento di lotti edificati, gli appezzamenti risultanti che fossero liberi o parzialmente liberi da fabbricati, potranno essere considerati al fine della realizzazione di ulteriore edificabilità solo per quanto non asservito, ai sensi del precedente punto 2.4 e in base ai nuovi parametri urbanistici, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originario lotto di proprietà.
Lo sfruttamento della capacità edificatoria di lotti contigui a quello interessato dall'intervento e omogeneo allo stesso per destinazione di zona, è ammesso a condizione che il Proprietario del lotto destinato a cedere capacità edificatoria:
- si obblighi, nelle forme di legge, alla cessione, rinunciando contestualmente ad usufruire della quota di

edificabilità alienata;
- produca calcolo analitico della edificabilità di pertinenza dell'area di sua proprietà, distinguendo la quota già impegnata, da quella da cedere al Vicino, da quella eventualmente residua.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria di lotti non contigui a quello interessato dall'intervento è ammessa nei casi e nelle forme previste dalle leggi vigenti.

3. Slp - Superficie Lorda di Pavimento (mq)

3.1. Per *Superficie lorda di pavimento (Slp)* si intende la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali fuori terra o sotto terra.

3.2. La superficie lorda di pavimento non comprende:
a - le superfici delle logge, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli androni di ingresso, dei portici e dei passaggi coperti tra i corpi di fabbrica, dei piani a pilotis, degli sporti e delle pensiline poste a protezione degli ingressi all'edificio o al lotto di pertinenza dell'edificio, dei manufatti da giardino per ricovero attrezzi, delle cabine elettriche;
b - le superfici dei passaggi pedonali e delle gallerie utilizzati dal pubblico;
c - le superfici destinate a parcheggi;
d - le superfici dei sottotetti praticabili degli edifici residenziali destinati o utilizzati esclusivamente come spazi accessori o di servizio degli alloggi quali locali di sgombero, soffitte, stenditoi, nonché i sottotetti non accessibili;
e - limitatamente agli edifici con più di 4 alloggi le superfici destinati alle attività comuni di pertinenza degli edifici nonché quelle necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici. A titolo esemplificativo non sono conteggiabili nella Slp i locali di sgombero da adibire al deposito dei materiali per la manutenzione dell'edificio, i locali per il ricovero delle biciclette, i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchina degli ascensore con i relativi vani per corsa ed extracorsa, le intercapedini tecnologiche e/o strutturali, i condotti tecnologici verticali, le scale di sicurezza, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
f - gli spazi necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
g - le superfici destinate a cantine al servizio delle unità immobiliari se localizzate nei piani interrati;
h - le superfici destinate a servizi comuni il cui uso per funzioni di interesse pubblico sia convenzionato con il Comune;
i - i soppalchi interni alle abitazioni e ai negozi;
l – la superficie delle costruzioni accessorie di cui all'Articolo 62 delle presenti Norme.
Aggiunto da osservazione n° 112

3.3. Nel calcolo della Superficie lorda di pavimento sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

4. Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

L'*Indice di utilizzazione territoriale* misura la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.

5. If - Indice di utilizzazione fondiario

L'*Indice di fondiario* misura nel rapporto mq su mq la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria.

6. Sc - Superficie coperta

6.1. Per *Superficie coperta* si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, pensiline, portici aperti e percorsi pedonali coperti, pergolati, gazebi o simili realizzati all'interno dei giardini, le piscine e le vasche all'aperto.

6.2. Limitatamente agli edifici a destinazione produttiva sono inoltre esclusi dal calcolo della superficie coperta i silos, i serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, i manufatti relativi agli impianti di depurazione dei residui dell'attività produttiva, i piani di carico,

6.3. Nel calcolo della Superficie coperta sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

6.4. Nelle condizioni di esclusione dal calcolo della superficie coperta sopra elencate devono comunque essere rispettate le quantità minime di superficie drenante previste per ciascun ambito e/o zona del territorio.

7. Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Il *Rapporto di copertura* definisce in percentuale la quantità di superficie coperta in rapporto alla Superficie territoriale o alla Superficie fondiaria.

8. V - Volume (mc)

Il *Volume* degli edifici è dato dal rapporto tra la Superficie lorda di pavimento e un coefficiente pari a 3,3.

9. Superficie per standard pubblici

9.1. Si definisce *Superficie per standard pubblici* la superficie dell'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

9.2. La quantità di superficie per servizi è quella stabilita dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento in relazione al fabbisogno generato dalle destinazioni d'uso previste.

10. Superficie per dotazioni

10.1. Si definisce *Superficie per dotazioni* la superficie dell'area da destinare a servizi privati e, in particolare ai parcheggi.

10.2. La quantità di superficie per servizi è quella stabilita dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento.

Articolo 4 Definizioni edilizie

1. H - Altezza degli edifici (m)

L'*Altezza* degli edifici è data dalla distanza tra la quota del marciapiede lungo il fronte principale dell'edificio, o del terreno sistemato se più basso, e la quota del più alto punto di ingombro della costruzione, con esclusione degli impianti tecnici e dei relativi volumi che si elevano oltre la copertura dell'edificio.

2. Distanze: disposizioni generali

2.1. Le distanze tra edifici, la distanza tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e confini stradali si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale tra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto di corpi aggettanti aperti, e detti riferimenti.

2.2. La disciplina delle distanze come di seguito specificata e articolata non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);

- ai manufatti completamente interrati e fatte salve le norme di legge;
- ai muri di cinta con altezza inferiore a 3,0 m.;
- ai manufatti da giardino (pergolati, gazebo, strutture ricovero auto, ecc. purché con altezza inferiore a 2,5 m.;
- alle piscina all'aperto;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

2.3. Le disciplina delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche della sagoma dell'edificio.

2.4. Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

3. De - Distanza tra edifici

Le distanze tra gli edifici nei casi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi è definita dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68.
Ai fini dell'applicazione del D.M. n. 1444/68 corrispondono alle zone A gli ambiti classificati dal PSC come "Aree urbanizzate di antica formazione"; corrispondono alle zone C tutti gli ambiti oggetto di pianificazione urbanistica attuativa.

4. Dc - Distanza degli edifici dai confini di proprietà
Nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. n. 1444/68, la distanza minima degli edifici di nuova costruzione, di ampliamenti e di sopralzi dal confine di proprietà è di 5 m.
In caso di costruzione lungo la linea di confine la richiesta di titolo abilitativi deve essere accompagnata da specifico atto trascritto.

5. Ds - Distanza minima degli edifici dal confine stradale
Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni (Codice della Strada), si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.
All'interno del centro abitato la distanza dalle strade si misura tra il punto più vicino delle pareti del fabbricato e il ciglio stradale.
All'interno del centro abitato la distanza minima dal confine stradale per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni fuori sedime non può essere inferiore a 5,00 m.
All'interno del centro abitato, la distanza dalla strada può essere inferiore a quella indicata nel comma precedente nei seguenti casi:

- esigenza di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie,
- realizzazione di aree a parcheggio,
- specifica norma d'ambito,
- esigenza di allineamento espressamente prevista dal PSC e dal REU,
- qualora prevista convenzionalmente in occasione di interventi oggetto di piano attuativo.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti all'interno del centro abitato è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.
Al fine del raggiungimento delle distanze minime di cui ai commi precedenti sono computabili gli spazi pedonali e di parcheggio ricavati sulla proprietà privata del richiedente, il quale sia convenzionalmente obbligato alla loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o al loro asservimento all'uso pubblico.

Articolo 5 Definizioni funzionali

1. Le funzioni insediabili nelle diverse parti del territorio del Comune sono definiti ed articolati come di seguito specificato.

Funzione residenziale (R)
La funzione residenziale è distinta in:

R1 *Residenza libera*
Comprende le abitazioni a libero mercato realizzate senza vincoli di qualsiasi natura ad esclusione di quelli connessi alla tutela della salute, dell'ambiente e dei beni culturali.

R2 *Residenza libera convenzionata*
Comprende le abitazioni la cui realizzazione, vendita o locazione è disciplinata da specifica convenzione.

R3 *Edilizia Privata Sociale*
Comprende le abitazioni così come definite dal DM 22 aprile 2008 e s. m. e i. realizzati da operatori privati e destinate alla locazione.

R4 *Edilizia Residenziale Pubblica*
Comprende le abitazioni realizzate con il concorso totale o parziale dello stato o di altri enti pubblici.

Si intendono come parte integrante della funzione residenziale le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, l'attività professionale all'interno della propria abitazione, gli spazi destinati ad attività artigianali compatibili con la residenza, gli spazi per attività comuni, le attività di Bed&Breakfast o di affittacamere o similari.

Funzione commerciale (T)
La funzione commerciale è articolata in:

T1 *Esercizi di vicinato*
Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.

T2 *Medie strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq.

T3 *Grandi strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq.

T4 *Attività di somministrazione di alimenti e bevande*
Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

Si intendono come parte integrante dell'uso principale le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a solo titolo esemplificativo, l'ufficio all'interno dell'unità commerciale o la residenza se finalizzata ad alloggio del titolare e/o del personale di servizio.

Funzione direzionale (D)
La funzione direzionale/terziaria è articolata in:

D *Attività direzionali e o di servizio*
Si intendono le attività direzionali e di servizio in genere; esse comprendono, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le sedi di banche e gli sportelli bancari, le sedi di assicurazioni, e di attività di intermediazione finanziaria, le sedi di attività di marketing, comunicazione e di uffici in genere, le attività ricreative private di massa.

Funzione produttiva (P)
Si intende la funzione che abbia per scopo prevalente lo svolgimento di attività di produzione di beni e/o di servizi; sono escluse le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliari di queste ultime (in particolare l'attività di logistica) di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano strumentali ed accessorie all'esercizio della funzione produttiva.

La funzione produttiva è distinta nei seguenti usi:

P1 *Attività artigianali*
Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alla persona (quali, a solo titolo esemplificativo, attività di parrucchiere, di estetista, ecc.) o alle attività urbane in genere (comprese le attività di servizio all'auto quali, a titolo esemplificativo, gommisti, meccanici, elettrauto) compatibili con la residenza.

P2 *Attività produttive*
Si intendono tutti i tipi di attività produttive di beni e/o servizi ad esclusione del commercio.

Si intendono come parte integrante della funzione produttiva le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, la residenza se finalizzata ad alloggio del titolare e/o del personale di servizio, gli uffici, la mensa, lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva, gli spazi destinati alla formazione e alla ricerca e i relativi servizi.

L'insediamento di attività e aziende insalubri di prima classe di cui al DM 5/9/1994 è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

Funzione agricola (A)
La funzione agricola è articolata in:
A1 *Abitazioni agricole*
Si intendono le abitazioni agricole all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti dell'azienda agricola nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

A2 *Fabbricati di servizio*
Si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa, quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo:
- depositi di prodotti aziendali,
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie),
- locali per la conservazione e per la trasformazione di prodotti aziendali,
- locali per il ricovero e per la riparazione di macchine e attrezzature agricole,
- i fabbricati destinati all'allevamento zootecnico e relativi fabbricati accessori
- le strutture di copertura (serre) fisse o mobili, destinate a proteggere determinate colture.

Funzione ricettiva (H)
La funzione ricettiva è articolata in:

H1 *Attrezzature alberghiere*
Si intendono le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande.
A solo titolo esemplificativo si intendono attrezzature alberghiere: gli hotel, gli alberghi, gli alberghi, icentro benessere, i motel, i villaggio albergo.

H2 *Attività ricettive all'aria aperta*
Si intendono le attività ricettive all'aria aperta organizzate per fornire, con gestione unitaria, aree recintate ed attrezzate che forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi idonei a ospitare mezzi di pernottamento autonomi o mobili, quali campeggi o aree di sosta.

H3 *Servizi turistici*
Si intende l'insieme di attività che possono svolgere funzioni di servizio al turismo quali, a solo titolo esemplificativo, parchi acquatici, parchi tematici, ecc.

H4 *Lido*
Si intende l'insieme delle strutture e attrezzature per la balneazione quali capanno centrale, cabine, spogliatoio, servizi igienici e docce e ogni altro servizio assimilabile. La definizione di Lido può essere ulteriormente definita e integrata dal Piano spiagge.

CAPO II Vincoli

Articolo 6 Vincoli inibitori

Sono vincoli inibitori, ovvero vincoli che non consentono la trasformazione urbanistica ed edilizia, quelli in appresso indicati.

Aree costiere non antropizzate
Ambito soggetto a vincolo: 300 ml da linea demaniale così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: lettera e art. 25 del QTRP.

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
Ambito soggetto a vincolo: 10 ml da sponde così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: lettera a art. 25 del QTRP.

Territori coperti da foreste e da boschi
Ambito soggetto a vincolo: indicato nelle tavole del PSC così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: lettera b art. 25 del QTRP.

Fascia di rispetto cimiteriale
Ambito soggetto a vincolo: indicato nelle tavole del PSC così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: L. 166/2002.

Fascia di rispetto ferroviario
Ambito soggetto a vincolo: 30 metri dal limite della zona di occupazione della rotaia così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: DPR 753/1980.

Fascia di rispetto stradale
Ambito soggetto a vincolo: 20 metri fuori dai centri abitati e 10 all'interno dei centri abitati così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: Codice della Strada.

Fascia di rispetto dei parchi eolici
Ambito soggetto a vincolo: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: legislazione regionale Calabria.

Aree con classe di fattibilità 4 dello studio geologico
Ambito soggetto a vincolo: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: legislazione regionale Calabria.
Le aree con classe di fattibilità 4 dello studio geologico possono essere riclassificate solo sulla base di uno studio di dettaglio che deve essere approvato dagli enti sovracomunali preposti (oss. 68, 72, 73)

Aree percorse da fuochi
Ambito soggetto a vincolo: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo: lettera g art. 142 del Dlgs 42/2004 e legge 353 del 21 novembre 2000.

Articolo 7 Vincoli tutori

Sono vincoli tutori, ovvero vincoli che condizionano la trasformazione urbanistica ed edilizia, quelli in appresso indicati. Ogni trasformazione urbanistica prevista dal PSC dal REU è sempre condizionata dal nulla osta dell'autorità competente alla gestione del vincolo.

Fascia costiera
Ambito soggetto a tutela: 300 ml da linea di battigia così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: lettera a art. 142 del Dlgs 42/2004.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP.

Territori contermini ai laghi
Ambito soggetto a tutela: 300 ml da linea di battigia così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: lettera b art. 142 del Dlgs 42/2004.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP.

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
Ambito soggetto a tutela: 150 ml da sponde o piedi degli argini così come indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: lettera c art. 142 del Dlgs 42/2004.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP

Siti rete Natuta 2000 (SIC e ZPS)
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: lettera f art. 142 del Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004, art. 27 del QTRP, Normativa Regionale RR 04/8/2008.

Calanchi
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: QTRP.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP.

Beni culturali - Complesso Villa Margherita e parco
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004, art. 10.
Vincolo di cui alla comunicazione del 4 ottobre 2013.

Architetture e paesaggi rurali e del lavoro
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1)
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: art. 3 del QTRP
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP

Architetture religiose
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: art. 3 del QTRP.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP.

Opere fortificate
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: art. 3 del QTRP.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004 e art. 27 del QTRP.

Fascia di rispetto aeroportuale
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Piano ENAC.

Siti di interesse archeologico
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Nei siti di interesse archeologico, come individuati negli elaborati grafici, ed anche in un loro intorno di 10 m di raggio, per la realizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e dello stato dei luoghi, il Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione provvede a formale consultazione della competente Soprintendenza archeologica.

Aree interessate dalle attività della Protezione Civile
In conformità all'Art. 20, comma 3, punto m) della LR 19/2002 e in conformità al Piano della Protezione Civile comunale, il PSC provvede alla individuazione, nella Tav. 1 Vincoli, delle aree necessarie alle attività di protezione civile. Valgono le disposizioni contenute nel Piano della Protezione Civile comunale.

Intorni dei beni paesaggistici, culturali e identitari
In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 del QTRP sono sottoposti a tutela gli "intorni" dei beni paesaggistici, culturali e identitari così come individuati nella Tav. 1 Vincoli.

Aree boscate o soggette a rimboschimento
Ambito soggetto a tutela: indicato nelle tavole del PSC (Tav. 1).
Riferimento legislativo per l'individuazione del vincolo: lettera g art. 142 del Dlgs 42/2004.
Riferimento legislativo per le procedure autorizzative e le eventuali limitazioni agli interventi ammessi: Dlgs 42/2004.

Usi civici
Il PSC individua gli ambiti assoggettati ad Usi civici nel territorio agroforestale in conformità alla lettera d bis del comma 3 dell'art. 50 della LR 19/2002.

CAPO III Disciplina delle trasformazioni nei territori urbanizzati

Articolo 8 Nucleo di antica formazione

1. Modalità di intervento
Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia.

2. Usi
Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:
- attività insalubri di 1° e 2° classe

3. Prescrizioni ulteriori
E' ammessa la monetizzazione, anche totale, delle aree per servizi in caso di dimostrata impossibilità del loro recupero all'interno dell'area di intervento.

Articolo 9 Ambito urbanizzato di salvaguardia del nucleo di antica formazione

1. Modalità di intervento
Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione nella forma dell'integrazione della Slp esistente o della nuova costruzione a seguito di demolizione di una o più unità edilizie. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel permesso di costruire convenzionato in coerenza con quanto stabilito ai successivi punti.

c. Qualora l'ampliamento della Slp risultasse superiore al 20% della slp esistente deve essere predisposto un piano urbanistico attuativo con contestuale procedura di variante al PSC. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo.

2. Incremento dell'edificabilità
L'edificabilità può essere incrementata in funzione di:

a. raggiungimento della classe energetica A dell'intero edificio: + 20% della Slp o dell'indice base,
b. raggiungimento della classe energetica B dell'intero edificio: + 10% della Slp o dell'indice base,
c. realizzazione di servizi oltre i minimi previsti dall'Articolo 23 delle presenti norme: 1 mq di Slp per ogni 0,5 mq di slp destinata a servizi pubblici di nuova realizzazione o ristrutturazione,
d. riqualificazione di spazi pubblici: 1 mq di Slp ogni 3 mq di area pubblica da sistemare,
e. riqualificazione delle facciate dell'intero edificio: + 30% della Slp,
f. trasferimento di Slp a seguito di demolizione della stessa e contestuale cessione all'amministrazione comunale della corrispondente superficie fondiaria: Slp demolita incrementata del 30%.

Gli incrementi della Slp sopra definiti possono essere tra loro sommati.
In alternativa alle misure di cui alle lettere c, d e f è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione degli interventi descritti ai citati punti. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di specifica perizia di stima.
I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare gli interventi descritti alle lettere c, d e f.
Gli incrementi della Slp sopra definiti sono concessi fermi i parametri edilizi di cui al successivo punto 3 e fermo restando i limiti di densità, altezza e distanze previsti dalla legislazione vigente (DM 1444/68).

3. Parametri edilizi
Nel caso di interventi mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo l'altezza delle parti eventualmente in ampliamento non possono superare quella dell'edificio attiguo più alto.
Relativamente alle distanze valgono le disposizioni legislative vigenti.

4. Usi
Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:
- attività insalubri di 1° e 2° classe

5. Prescrizioni ulteriori
In caso di interventi mediante piano urbanistico attuativo è ammessa la monetizzazione, anche totale, delle aree per servizi in caso di dimostrata impossibilità del loro recupero all'interno dell'area di intervento.

Articolo 10 Aree urbanizzate di recente formazione a prevalentemente destinazione residenziale

1. Edificabilità base
L'edificabilità è rappresentata dal dato maggiore tra:
- Slp relativa all'edificio esistente nel lotto di proprietà
- Slp realizzabile sulla base dell'indice If 0,30/mq/mq

2. Edificabibilità negoziabile
Fermi restando i parametri edilizi di cui al successivo punto 3, l'edificabilità può essere incrementata:
a. raggiungimento della classe energetica A dell'intero edificio: + 20% della Slp o dell'indice base,
b. raggiungimento della classe energetica B dell'intero edificio: + 10% della Slp o dell'indice base,
c. realizzazione di servizi oltre i minimi previsti dall'Articolo 23 delle presenti norme: 1 mq di Slp per ogni 0,5 mq di slp destinata a servizi pubblici di nuova realizzazione o ristrutturazione,
d. riqualificazione di spazi pubblici: 1 mq di Slp ogni 3 mq di area pubblica da sistemare,
e. riqualificazione facciate dell'intero edificio: + 30% della Slp o dell'indice,
f. trasferimento di Slp a seguito di sua demolizione e contestuale cessione all'amministrazione comunale della corrispondente superficie fondiaria: Slp demolita incrementata del 30%.

In alternativa alle misure di cui alle lettere c, d e f è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione degli interventi descritti ai citati punti. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sula base specifica perizia di stima.
I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare gli interventi descritti alle lettere c, d e f.
Gli incrementi della Slp sopra definiti possono essere tra loro sommati.
Gli incrementi della Slp sopra definiti sono concessi fermi i parametri edilizi di cui al successivo punto 3 e fermo restando i limiti di densità, altezza e distanze previsti dalla legislazione vigente (DM 1444/68).

3. Parametri edilizi
3.1. Altezza
- Zona di Steccato e San Leonardo: 10 m. (salvo quanto disposto dal QTRP per la fascia costiera ovvero per la fascia dei 300 m. dalla linea di costa così come indicata nelle cartografie del PSC)
- Nucleo capoluogo: 17 m.

3.2. Distanze
- distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68
- distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento
- distanza dai confini: come da Codice Civile

4. Usi
Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:
- attività insalubri di 1° e 2° classe

5. Modalità di intervento
5.1. Intervento diretto fino al limite di edificabilità di cui al punto 1.

5.1. Intervento diretto convenzionato o piano attuativo in caso di edificabilità negoziabile di cui al punto 2. La convenzione deve contenere come minimo: le garanzie, i criteri progettuali, le modalità di verifica.

6. Prescrizioni ulteriori
6.1. E' sempre obbligatoria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo quando la superficie di intervento sia superiore a 2.500 mq di superficie.
6.2. Nelle aree per le quali è obbligatoria la formazione di un piano urbanistico attuativo si applica un indice di utilizzazione territoriale It pari a 0,25 mq/mq.
6.3. Nelle aree per le quali è obbligatoria la formazione di un piano urbanistico attuativo di cui ai commi precedenti si applicano le disposizioni relative agli incrementi negoziali di cui al precedente punto 2 con le prescrizioni e indicazioni ivi contenute.
6.4. Nelle aree per le quali è obbligatoria la formazione di un piano urbanistico attuativo una quota almeno pari al 20% della Slp realizzabile deve derivare dalla demolizione di Slp esistente. In alternativa alla demolizione della Slp è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione della demolizione. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di specifica perizia di stima.
I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare interventi di demolizione di edifici obsoleti.

7. Prescrizioni speciali: zone edificabile mediante trasferimento di volume esistente
Nell'area individuata negli elaborati grafici del PSC e indicata come "zona edificabile mediante trasferimento di volume esistente" l'edificazione è consentita con i parametri dei precedenti commi 1, 2 e 3, esclusivamente a fronte di una specifica convenzione la quale deve prevedere la preliminare demolizione di volume esistente in zone con classe di fattibilità 4 dello studio geologico.
Modifica introdotta a seguito di controdeduzione all'osservazione n° 22.

Articolo 11 Aree urbanizzate a destinazione ricettiva

1. Edificabilità
L'edificabilità è data dal rapporto di copertura massimo del 40% della superficie fondiaria

2. Parametri edilizi
2.1. Altezza - 10 m. (salvo quanto disposto dal QTRP per la fascia costiera ovvero per la fascia dei 300 m. dalla linea di costa così come indicata nelle cartografie del PSC)
2.2. Distanze - distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68
- distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento
- distanza dai confini: come da Codice Civile

3. Usi
Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:
- residenza,
- commercio,
- direzionale.

4. Modalità di intervento
5.1. Intervento diretto.

Articolo 12 Aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale

1. Edificabilità
L'edificabilità è data dal rapporto di copertura massimo del 40% della superficie fondiaria.

2. Parametri edilizi
2.1. Altezza - 12 m. (salvo deroghe per motivate esigenze produttive e/o tecnologiche)
2.2. Distanze - distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68

- distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento
- distanza dai confini: come da Codice Civile

4. Usi

Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:

- residenza (salvo l'alloggio destinato al titolare o al custode così come definito all'Articolo 5 del presente Regolamento).

5. Modalità di intervento

5.1. Intervento diretto.

6. Prescrizioni ulteriori

6.1. Nelle aree indicate con la sigla PA gli interventi edilizi sono assentibili solo a seguito di approvazione di un piano urbanistico attuativo la cui elaborazione e presentazione può essere effettuata anche per successivi stralci.
6.2. E' sempre obbligatoria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo quando la superficie di intervento sia superiore a 2.500 mq di superficie.

Articolo 13 Aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale

1. Edificabilità base

L'edificabilità è data dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale Ut pari a 0,25/mq/mq

2. Edificabibilità negoziabile

Fermi restando i parametri edilizi di cui al successivo punto 3, l'edificabilità di cui al precedente comma 1 può essere incrementata in funzione di:

a. raggiungimento della classe energetica A dell'intero edificio: + 20% della Slp o dell'indice base,
b. raggiungimento della classe energetica B dell'intero edificio: + 10% della Slp o dell'indice base,
c. realizzazione di servizi oltre i minimi previsti dall'Articolo 23 delle presenti norme: 1 mq di Slp per ogni 0,5 mq di slp destinata a servizi pubblici di nuova realizzazione o ristrutturazione,
d. riqualificazione di spazi pubblici: 1 mq di Slp ogni 3 mq di area pubblica da sistemare,
e. riqualificazione facciate dell'intero edificio: + 30% della Slp o dell'indice,
f. trasferimento di Slp a seguito di sua demolizione e contestuale cessione all'amministrazione comunale della corrispondente superficie fondiaria: Slp demolita incrementata del 30%.

In alternativa alle misure di cui alle lettere c, d e f è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione degli interventi descritti ai citati punti. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sula base specifica perizia di stima.
I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare gli interventi descritti alle lettere c, d e f.
Gli incrementi della Slp sopra definiti possono essere tra loro sommati.
Gli incrementi della Slp sopra definiti sono concessi fermi i parametri edilizi di cui al successivo punto 3 e fermo restando i limiti di densità, altezza e distanze previsti dalla legislazione vigente (DM 1444/68).

3. Parametri edilizi

3.1. Altezza
- Zona di Steccato e San Leonardo: 10 m. (salvo quanto disposto dal QTRP per la fascia costiera ovvero per la fascia dei 300 m. dalla linea di costa così come indicata nelle cartografie del PSC)
- Nucleo capoluogo: 17 m.

3.2. Distanze
- distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68
- distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento
- distanza dai confini: come da Codice Civile

4. Usi

Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:

- attività insalubri di 1° e 2° classe

5. Modalità di intervento

5.1. Gli interventi edilizi sono assentibili solo a seguito di approvazione di un piano urbanistico attuativo la cui elaborazione e presentazione può essere effettuata anche per successivi stralci.

6. Prescrizioni ulteriori

6.1. Una quota almeno pari al 20% della Slp realizzabile deve derivare dalla demolizione di Slp esistente. In alternativa alla demolizione della Slp è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione della demolizione. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di specifica perizia di stima.
I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare interventi di demolizione di edifici obsoleti.
6.2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 20 punto B delle norme del QTRP, una quantità almeno pari al 30% della Superficie territoriale di intervento (St) deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale. In alternativa alla cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 30% della superficie oggetto di cessione stessa. Integrazione a seguito di controdeduzione all'osservazione n° 82.
Le aree oggetto di cessione, così quantificate, possono comunque essere considerate e utilizzate dal proponente l'intervento ai fini dell'edificabilità come determinata ai commi 1 e 2 del presente articolo. L'area così quantificata si intende aggiuntiva alla dotazione di standard pubblici di cui all'Articolo 23 delle presenti norme.
6.3. Gli oneri concessori s'intendono incrementati così come disposto dall'art. 20 punto B delle norme del QTRP.

Articolo 14 Aree urbanizzabili a prevalente destinazione produttiva e commerciale

1. Edificabilità

L'edificabilità è data dal rapporto di copertura massimo del 40% della superficie fondiaria così come determinata dal Piano attuativo.

2. Parametri edilizi

2.1. Altezza - 12 m. (salvo deroghe per motivate esigenze produttive e/o tecnologiche)
2.2. Distanze - distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68
- distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento
- distanza dai confini: come da Codice Civile

3. Usi

Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:
- residenza (salvo l'alloggio destinato al titolare o al custode così come definito all'Articolo 5 del presente Regolamento).

4. Modalità di intervento

4.1. Gli interventi edilizi sono assentibili solo a seguito di approvazione di un piano urbanistico attuativo la cui elaborazione e presentazione può essere effettuata anche per successivi stralci.

5. Prescrizioni ulteriori

5.1. I Piani attuativi relativi alle aree comprese tra la SS 106 e la linea ferroviaria dovranno prevedere le misure di compensazione ambientale di seguito indicate.
- dovranno essere studiate soluzioni architettoniche (tetti verdi, pareti verdi, ecc.) atte a favorire la nidificazione di passeriformi, apodiformi e strigiformi e a ospitare chirotteri;
- dovranno essere previste piantumazioni a filare e siepi lungo il perimetro del lotto e/o delle strade di specie autoctone con frutti appetibili alle specie migratrici e svernanti. A questo fine deve essere destinato almeno il 50% della superficie scoperta del lotto di pertinenza;
- dovranno essere previsti sottoppassi (con misura minima di 1 m. per 1 m.) per la fauna terrestre con barriere convoglianti (la numerosità e la cadenza dei sottoppassi saranno definiti mediante specifici studi);
- dovranno essere individuate divisioni murarie e recinzioni che prevedano passaggi basculani e non per la fauna minore;
- dovranno essere individuati spazi/corridoi e stagni anche se non permanenti;
- le linee elettriche o altre linee che prevedano il passaggio di cavi aerei dovranno essere interrate.

5.2. Sono comunque vietati:

- gli accessi diretti dalla SS 106;
- le pareti a vetrata;
- cavi aerei;
- barriere archiettoniche per la fauna terrestre;
- inquinamento luminoso e realizzazione di fonti eccessivamente luminose. A tale fine eventuali e indispensabili fonti luminose dovranno puntare verso il basso;
- piantumazioni di piante esotiche fatta eccezione di quelle con frutti appetibili alle specie migratorie e svernanti.

Articolo 15 Aree per servizi

1. Modalità di intervento per le aree per servizi di proprietà comunale

In relazione alle aree per servizi di proprietà comunale, qualora le stesse siano destinate ad ospitare servizi alla persona, gli interventi edilizi non sono soggetti a limiti di densità edilizia, altezze, rapporto di copertura.
In relazione alle aree per servizi di proprietà comunale, qualora le stesse siano destinate alla formazione di verde pubblico, gli interventi edilizi devono essere rispettare un rapporto di copertura massimo del 10% della superficie.

2. Modalità di intervento per le aree per servizi non di proprietà comunale

2.1. Tutte le aree destinate a servizi dal presente piano vengono assoggettate a vincolo espropriativo per la cui efficacia temporale e per le cui procedure valgono le disposizioni della legislazione vigente.
2.2. In alternativa a quanto disposto al precedente punto 2.1 è ammesso l'intervento da parte del soggetto privato in caso di:

a. realizzazione di beni strumentali all'attività turistica (Attrezzature alberghiere e attrezzature ricettive all'aria aperta H1 e H2 come definite all'Articolo 5 del presente Regolamento)
b. realizzazione di servizi strumentali all'attività turistica (Servizi turistici H3 come definite all'Articolo 5 del presente Regolamento)

2.3. In ulteriore alternativa a quanto disposto ai precedenti punti 2.1. e 2.2, e ai fini dell'applicazione delle misure perequative previste dalle norme del QTRP, è ammesso l'intervento da parte del soggetto privato in caso di cessione dell'80% dell'area destinata a servizio. In questo caso la rimanente superficie può essere utilizzata dal soggetto privato al fine di realizzare interventi edilizi secondo i parametri di cui al successivo punto 3. Le disposizioni del presente comma sono applicabili solo a fronte della stipula di una unica convenzione urbanistica la quale deve riguardare l'intera area destinata a servizi così come individuata dagli elaborati grafici del PSC.
Modifica apportata a seguito di accoglimento dell'osservazione n° 109.

3. Parametri edilizi

3.1. Altezza - 17 m. (salvo quanto disposto dal QTRP per la fascia costiera ovvero per la fascia dei 300 m. dalla linea di costa così come indicata nelle cartografie del PSC).
3.2. Distanze - distanza tra edifici così come da DM 1444/68,
- distanza dal ciglio strada: così come da CdS,
- distanza dai confini: come da Codice Civile.

4. Modalità di intervento

4.1. Progetto di opera pubblica per interventi di cui al punto 2.1.
4.1. Intervento diretto convenzionato per interventi di cui al punto 2.2 e 2.3.

5. Prescrizioni ulteriori

5.1. In caso di interventi di cui al punto 2.2.a relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 10Articolo 11 del presente Regolamento. Gli standard pubblici così come quantificati all'Articolo 23 "Standard pubblici" devono essere utilizzati per garantire la percorribilità pubblica di tipo ciclo-pedonale.
5.2. La realizzazione di beni e/o servizi strumentali all'attività turistica è soggetta a convenzione ventennale regolante gli usi ammessi.
5.3. In caso di interventi di cui al punto 2.3 relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 10 "Aree urbanizzate e/o urbanizzabili" del presente Regolamento. L'edificabilità può essere calcolata solo nella porzione del lotto non soggetto a cessione pubblica. Sono fatti salvi gli incrementi di edificabilità negoziabile.
5.4. Circa l'attuazione e gestione di Servizi di quartiere, Verde pubblico ed Attrezzature urbane, l'Amministrazione si riserva di attivare motivatamente, nelle forme di legge ed in base al principio di sussidiarietà, modalità e formule

attuative/gestionali, di tipo pubblico, di uso pubblico, in partenariato, in concessione, in diritto di superficie, in project financing, con modalità anche transitorie, finalizzate ai gradi più elevati di rispondenza alla domanda sociale, al miglior rendimento amministrativo ed alla più efficace sostenibilità economica e sociale degli interventi e dei programmi di realizzazione, gestione e manutenzione della stessa rete dei Servizi.
L'Amministrazione si riserva di affidare ai privati interessati la manutenzione delle aree verdi di vicinato di diretta pertinenza ed utilizzo, riservate a standard urbanistico.

Articolo 16 Nuclei di edificazione abusiva

Nelle zone individuate negli elaborati grafici del PSC e indicate come "nuclei di edificazione abusiva" per gli edifici non abusivi e/o sanati e per gli edifici costruiti antecedentemente la legge n° 765 del 1967 (Legge ponte) gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto. Per gli edifici che non hanno queste caratteristiche l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano di recupero (Programma di Recupero degli Insediamenti Abusivi PRA) che coinvolga almeno 5 unità edilizie.

CAPO IV Disciplina delle trasformazioni nei territori non urbanizzati

Articolo 17 Aree agricole produttive (sottozone E1, E2)

1. Classificazione
Le Aree agricole produttive comprendono le sottozone E1 "Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate" ed E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" così come definite dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità
Nelle Aree agricole produttive, relativamente alla nuova edificazione vige la disciplina di cui all'art. 51 e 52 della L.R. 19/2002, in quanto prevalente. La nuova edificazione va realizzata preferibilmente in ampliamento ad eventuali edifici esistenti.

3. Parametri edilizi
L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.

4. Prescrizioni ulteriori
La nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica.

Articolo 18 Aree boscate (sottozona E4)

1. Classificazione
Le Aree boscate comprendono la sottozona E4 "Aree boscate o da rimboschire" così come definita dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità
Nelle Aree boscate non è ammessa la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 19 Aree agricole con destinazione turistica ricettiva Ambiti soggetti a prescrizioni speciali

~~***1. Usi***~~
~~1.1. Nelle aree agricole con destinazione turistica ricettiva sono ammesse le funzioni agricole e i servizi turistici limitatamente all'uso H3 di cui all'Articolo 5 del presente Regolamento. Non sono ammesse le funzioni residenziali (funzioni R), commerciali e direzionali (funzioni T e D) e produttive (funzioni P).~~
~~1.2. Non è ammesso l'insediamento di allevamenti salvo quelli eventualmente necessari per l'attività agrituristica o per l'attività delle fattorie didattiche.~~

~~***2. Edificabilità***~~
~~2.1. Relativamente alla nuova edificazione a fini agricoli (funzioni A) vige la disciplina di cui all'art. 51 e 52 della L.R. 19/2002. La nuova edificazione va realizzata preferibilmente in ampliamento ad eventuali edifici esistenti.~~
~~2.2. La nuova edificazione per servizi turistici è ammessa nel limite del 2% della Superficie coperta Sc dell'area di intervento.~~

~~***3. Parametri edilizi***~~
~~3.1. L'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.~~

~~***4. Prescrizioni ulteriori***~~
~~4.1. La nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica.~~
~~4.2. L'insediamento di servizi turistici (uso H3) è ammesso esclusivamente mediante piano attuativo.~~
~~4.3. La superficie minima necessaria per l'insediamento di servizi turistici (uso H3) è pari a 10.000 mq.~~

Mediante l'applicazione dell'art. 14 della L.R. Urbanistica della Calabria in questi ambiti è ammesso l'insediamento degli usi H3 di cui all'Articolo 5 delle presenti Norme fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
- la nuova edificazione per servizi turistici è ammessa nel limite del 2% della Superficie coperta Sc dell'area di intervento.
- l'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 7,5 ml.
- la nuova edificazione deve essere accompagnata da interventi di mitigazione paesaggistica.
- la superficie minima necessaria per l'insediamento di servizi turistici (uso H3) è pari a 10.000 mq.

Articolo 20 Litorale

1. Parametri edilizi
Nelle aree così classificate l'altezza degli edifici non può superare l'altezza di 4,5 ml.

2. Usi
Nelle aree così classificate è ammesso l'insediamento delle sole attività di somministrazione di alimenti e bevande (uso T4 come definito all'Articolo 5 del presente Regolamento) e di lidi (uso H4 come definito all'Articolo 5 del presente Regolamento).

3. Prescrizioni ulteriori
In tale area devono essere rispettate le indicazioni e prescrizioni del Piano Spiagge, in assenza del quale non sono ammessi interventi edilizi.

Articolo 21 Aree non trasformabili (sottozona E5)

1. Classificazione
Le Aree non trasformabili comprendono la sottozona E5 "Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientali ed archeologiche, non sono suscettibili di insediamenti" così come definita dal PTRP della Calabria.

2. Edificabilità
Nelle Aree non trasformabili non è ammessa la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 22 Usi civici (sottozona E6)

Valgono le disposizioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme.

CAPO V Disciplina delle dotazioni pubbliche e private

Articolo 23 Standard pubblici

1. La dotazione minima di standard pubblici è la seguente:
   - per la residenza: nella quantità fissata dalla LR urbanistica e dal QTRP, pari a 26,00 mq per ogni abitante ovvero ogni 25 mq di Slp;
   - per le attività commerciali e direzionali: 80% della Slp ovvero nella quantità stabilita dal DM 1444/68
   - per le attività produttive e ricettive: 10% della Slp realizzabile.

2. La dotazione di standards come sopra quantificata deve essere corrisposta qualora l'intervento incrementi il carico insediativi e, in particolare, si incrementi la Slp esistente alla data di adozione del PSC oppure si modificano le destinazioni d'uso.

3. La dotazione di standards come sopra quantificata può essere monetizzata su indicazione discrezionale dell'amministrazione comunale.

Articolo 24 Dotazioni private a parcheggio

1. La dotazione privata a parcheggio è richiesta per i seguenti interventi:
   - nuova costruzione;
   - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
   - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi,
   - ristrutturazione edilizia.

2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89. Per gli edifici ad uso residenziale deve essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio realizzato.

3. Le superfici da destinare a parcheggio di cui ai commi 1 e 2 possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse sia sottosuolo che soprasuolo.

4. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta ai commi 1 e 2, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un impegnativa unilaterale, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
   a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9.4 della legge n. 122/89;
   b. siano poste ad una distanza non superiore a 300 m. di percorso pedonale;
   c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.

5. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, solo ove sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire la dotazione richiesta per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale funzione, è ammessa la monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Articolo 25 Collegamenti

Negli elaborati grafici del PSC sono individuati i seguenti collegamenti:

- collegamenti territoriali
- collegamenti a viabilità territoriale
- collegamenti interni
- collegamenti paesaggistici
- collegamenti ecoturistici pedonali
- collegamenti ecoturistici ciclopedonali pedonali.

CAPO VI Disposizioni finali

Articolo 26 Condizioni per gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono assentibili:
   - per tutti gli edifici costruiti antecedentemente alla data di emanazione della Legge 765/1967 (Legge ponte), ovvero prima del 6 agosto 1967;
   - per gli edifici costruiti successivamente alla data di emanazione della Legge 765/1967 a condizione che venga presentata copia del provvedimento edilizio sulla base del quale l'edificio stesso è stato costruito o, in alternativa, copia dell'istanza di sanatoria.

2. Gli interventi edilizi sono assentibili se non in contrasto con il presente Regolamento.

3. Rimane in carico ai proponenti gli interventi edilizi la verifica preventiva dell'eventuale esistenza di usi civici ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2002.

Articolo 27 Norme sugli usi

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo, anche in sanatoria, che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti ovvero autocertificata secondo le forme previste dalle leggi vigenti.

2. Per gli edifici contenenti usi in contrasto con quanto previsto dalle disposizioni del presente Regolamento relativamente ai diversi ambiti del territorio comunale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 28 Norme transitorie

1. Sono fatti salvi, in base al PRG vigente, i piani attuativi e/o i titoli abilitativi approvati e/o assentiti entro la data di adozione del PSC e del REU ancorchè i relativi interventi edilizi non siano stati realizzati. Nelle tavole del PSC gli ambiti interessati da piani attuativi sono individuati e nominati come "Ambiti oggetto di provvedimenti approvati".

2. In relazione ai titoli abilitativi di cui al comma precedente vengono altresì fatte salve le relative slp assentite, con possibilità di un diverso utilizzo in caso di successive varianti al titolo abilitativo originario.

Articolo 29 Contrasti, prevalenze, deroghe

1. In caso di contrasto del presente Regolamento con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.

2. Per quanto non espressamente previsto del presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

3. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.

SEZIONE 3 REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I Norme procedurali

Articolo 30 Provvedimenti autorizzativi

1. Per effettuare interventi di trasformazione del territorio, il soggetto avente titolo richiede al Comune il rilascio di uno dei provvedimenti che la legislazione nazionale e regionale prevede al momento della richiesta.

2. La domanda per la trasformazione del territorio, comprese quelle soggette ad autorizzazione e/o asseverazione, viene indirizzata al Dirigente del Settore per le opere edilizie.

Articolo 31 Soggetti avente titolo

1. Hanno titolo al provvedimento per l'esecuzione dei lavori e delle opere i seguenti soggetti, nei limiti di legge e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
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;
nei casi sopracitati, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (contratto, redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile con data non anteriore a sei mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP o edilizia sociale e per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'Art. 51 della L. 865/71, tale certificato non è necessario, risultando sufficiente citare la Delibera comunale con la quale viene assegnata l'area;
e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione; nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo viene attestato attraverso copia autentica del contratto, redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione di 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 miniere e 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 viene attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento:
l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di trasformazione del territorio, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Articolo 32 Documentazione

1. La domanda di trasformazione del territorio viene inoltrata al Dirigente del settore dal soggetto avente titolo, sulla base, eventualmente, di apposito modello predisposto dal Comune.
Gli atti tecnici allegati alla domanda vengono riportati e riferiti alle Cartografie su cui il PSC è stato redatto, in particolare alle cartografie digitali, ovvero ai file shape di base, scaricabili dal sito internet comunale. Alla domanda vengono allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici, il file .shape progettuale ed i documenti di seguito specificati in una copia digitale certificata (PdF).

2. Quanto agli elaborati tecnici, si assumono i seguenti riferimenti:

Rilievo e catasto
a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'Articolo 31, comma 2 del presente Regolamento;
b) estratti del PSC e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
c) documentazione catastale, costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti contengono gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
d) rilievo dell'area di intervento, per le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti per un min. di 50 ml e fino al quadruplo della misura massima del lotto, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti; oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento, con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti ed almeno due sezioni significate, oltre alle reti dei servizi esistenti;
e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori in formato .jpg o .tif o .PdF fino a 2 mb max cadauna ed in totale fino a 5 mb, e planimetria con i punti di ripresa.

Progetto
Gli elaborati grafici di progetto comprendono:
f1) piano quotato del lotto di riferimento con almeno n. due sezioni e con l'impianto del manufatto di progetto con l'indicazione dei punti fissi;
f2) planimetria in scala 1:200, con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata.
Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato; Questo elaborato dovrà essere consegnato nel duplice formato .PdF e Shape. Quest'ultimo sarà elaborato in rapporto agli Shape tecnici del PSC e dovrà comprendere solo la planimetria di ingombro dei manufatti in relazione ai confini del lotto con annessi metadati e data base con i dati principali dei manufatti edilizi;
f3) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative con evidenziazione delle scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
f4) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso ed all'Articolo 5 del presente Regolamento e con le relative categorie catastali;
f5) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguata rappresentazione grafica o campiture appropriate, le demolizioni (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
f6) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);

- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti dei fabbricati circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

g) prospettiva con fotomontaggio di insieme del manufatto in oggetto, inserito nel proprio ambiente con intorno esistente per un minimo di 50 ml e fino al quadruplo della misura massima del lotto;
h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente Regolamento e nel certificato d'uso ed alle normative specifiche del PSC, in assenza di certificato. Nella relazione che accompagna il progetto vengono riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti obbligatori e raccomandati, schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
i) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni dell'opera, raccolti in apposita tabella;
j) 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 di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'Art. 4, comma 2, del DPR 447/91;
k) barriere architettoniche, dichiarazione del progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge stessa e dai relativi decreti di attuazione;
l) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
m) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di trasformazione del territorio (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di trasformazione convenzionata del territorio);
n) documentazione per la prevenzione incendi:
n1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM 16/2/82 e/o nelle Tabelle A e B allegate al DPR 689/59, viene presentato il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
n2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, vengono presentate:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
- planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

o) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
o1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, LR 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni;
o2) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
o3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli Artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1/3/91;
o4) autorizzazione ai sensi del RDL 3267/23 (vincolo idrogeologico);
o5) planimetria del lotto con evidenziazione delle superfici e delle soluzioni tecniche per non impermeabilizzare almeno il 30% del lotto;
o6) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.
p) documentazione inerente gli aspetti sismici:

- comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, ai sensi dell'Art. 4 della L. 1086/71;

q) documentazione inerente gli aspetti energetici:

- documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della L. 10/91.

Zone agricole
r) per interventi in zona agricola, su fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è altresì richiesta la seguente documentazione:
r1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
r2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

r3) certificato attestante l'iscrizione dell'impresa agricola alla competente CCIAA e certificato di Imprenditore Agricolo Professionale;
r5) nel caso di nuova costruzione, dichiarazione del progettista di impossibilità di effettuare recupero edilizio poiché nell'azienda agricola non esistono fabbricati che possono essere adibiti all'uso, o che non risultino adeguati, nei limiti dei parametri di zona.

Elaborati aggiuntivi
s) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
t) dichiarazione smaltimento rifiuti edili;
u) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
v) 2 copie cartacee firmate dal richiedente, bollate e firmate dal professionista di cui una per il rilascio della copia conforme per il cantiere e una per l'archivio comunale con allegata la domanda in bollo del rilascio del titolo abilitativo firmato dal richiedente.
Documentazione per opere di urbanizzazione
a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, con evidenziati:
- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti, illuminazione pubblica, rete telefonica e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;

b) 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, per un intorno minimo di 100 ml;
c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati e con piano quotato;
d) progetto esecutivo degli impianti tecnici, con definizione delle opere da realizzare, fino all'allacciamento alle reti dei pubblici servizi, quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
f) particolari costruttivi;
gli elaborati ai punti d), e), f) precedenti vanno presentati in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

3. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPR n° 377/1988, 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 (VIA) ai sensi dell'Art. 6 della L. 349/86, contenente tutte le informazioni previste dal DPCM 27/12/88.

4. Gli elaborati sopracitati contengono in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità del progettista o dei progettisti abilitati nonché la firma digitale per il formato PdF e/o il timbro professionale per il formato cartaceo. Nel caso di varianti in corso d'opera viene inoltre indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

5. La richiesta del titolo abilitativo dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento.

Documentazione per i Piani Urbanistici Attuativi
Per i Piani Urbanistici Attuativi oltre gli elaborati di cui al Rilievo e Catasto, al Progetto e alla Documentazione per le opere di urbanizzazione, il richiedente presenta altresì:
a) eventuali aree e/o edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
b) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
c) le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
d) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
e) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
f) la rete viaria con le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
g) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;

h) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
i) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
j) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
k) gli eventuali comparti edificatori.

Articolo 33 Condizioni minime per gli interventi oggetto dei provvedimenti edilizi

1. Ai sensi dell'Art. 12 del Testo Unico dell'Edilizia il Permesso di costruire e le altre forme di abilitazione quali DIA e SCIA, vengono rilasciati in conformità alle previsioni del PSC e del presente Regolamento, oltre che della pianificazione attuativa in essere. Esso è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dell'Amministrazione dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso.

2. Nel Territorio urbanizzato, in relazione a particolari condizioni di carenza delle reti dell'urbanizzazione primaria o nel caso di particolari difficoltà conseguenti alla complessità dell'assetto proprietario ed all'accessibilità alle reti esistenti, è facoltà dell'Amministrazione subordinare il Permesso di costruire a specifica convenzione attuativa con i proprietari interessati, al fine di garantire pienamente, a carico dei soggetti attuatori, la necessaria integrazione delle opere a rete mancanti. L'Amministrazione si riserva in particolare di prescrivere l'adeguamento tecnico della rete stradale esistente alle condizioni minime di agibilità, accessibilità e sicurezza. In assenza di tali condizioni, il Permesso di costruire non potrà essere rilasciato.

Articolo 34 Procedura per il rilascio dei titoli abilitativi

1. La modalità di trasmissione delle pratiche edilizie, delle pratiche ambientali e delle pratiche in materia di vincolo idrogeologico, dovrà avvenire esclusivamente attraverso posta elettronica, all'indirizzo PEC comunale in formato .pdf.

2. I soggetti istanti riceveranno documento di avvio al procedimento attraverso email certificata all'atto della lettura da parte dell'ufficio tecnico comunale, che provvederà anche alla protocollazione dell'istanza e quindi a comunicare contestualmente il nominativo del Responsabile del procedimento e il numero progressivo assegnato alla pratica.

3. Qualora la richiesta del titolo abilitativo necessiti di integrazioni per carenza o incompletezza della documentazione prevista dal presente Regolamento, il Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al successivo comma 5, provvede a comunicare l'eventuale richiesta di integrazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta di integrazione documentale, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

4. Entro il termine di 20 giorni dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di trasformazione del territorio, il Responsabile del procedimento trasmette formula il parere istruttorio all'ammissibilità del progetto.

5. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del titolo abilitativo titolo abilitativo, il Responsabile del procedimento verifica:

- la completezza della documentazione presentata;
- la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di tecnico abilitato;
- la presenza della dichiarazione di conformità del progetto, per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
- la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento, nonché al presente Regolamento.

La verifica è completata entro 90 giorni dalla presentazione della domanda del titolo abilitativo con l'aggiunta dei tempi eventualmente necessari per l'integrazione documentale.

Articolo 35 Atto del titolo abilitativo

1. L'atto del titolo abilitativo contiene:
a) gli estremi della richiesta e del titolo abilitativo;
b) gli estremi di approvazione della normativa comunale in vigore (PSC e REU);
c) le generalità ed il codice fiscale del titolare del titolo abilitativo;
d) la descrizione delle opere che si intendono parte integrante del titolo abilitativi e, in particolare, l'indicazione della Superficie lorda di pavimento (Slp) e delle destinazioni d'uso previste; l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il titolo abilitativo;
f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il titolo abilitativo è subordinato;
g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di trasformazione del territorio; gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune, necessarie. Il titolo abilitativo provvede altresì a richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
i) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'Art. 3 della Legge 10/1977, dei Diritti di Segreteria, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi da parte del richiedente.

2. Ove necessario, fa parte integrante del titolo abilitativo anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

3. Il titolo abilitativo richiama inoltre esplicitamente l'obbligo del titolare:
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello, ai sensi del REU;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di comunicare telematicamente all'indirizzo PEC, di cui alla domanda del Titolo abilitativo, la data di inizio dei lavori con la sottoscrizione di responsabilità del direttore dei lavori e del costruttore;
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza, sia in fase progettuale sia in fase esecutiva, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del titolo abilitativo e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori, eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera, nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici obbligatori;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del Certificato di agibilità, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

4. L'atto con il quale viene rilasciato il titolo abilitativo può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di PSC, di REU, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Articolo 36 Decadenza e annullamento

1. Il titolare decade dal titolo abilitativo nei seguenti casi:
a) mancato ritiro del titolo abilitativo entro il termine di 12 mesi;
b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel titolo abilitativo.

2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente con apposito atto e notificata agli interessati.

3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del titolo abilitativo, dovrà essere inoltrata nuova domanda del titolo abilitativo per la parte di opera non ultimata.

4. I titoli autorizzativi assentiti per decorrenza dei termini, sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Responsabile del Procedimento procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Articolo 37 Volture

Il titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del titolo abilitativo rilasciato, facendone apposita domanda allo Sportello Unico, allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, con data non anteriore a sei mesi.

Articolo 38 Pubblicità dei titolo abilitativi

1. Tutti gli atti edilizi ed urbanistici sono pubblici secondo le modalità previste dall'Art. 2 della LR 19/02, attraverso la redazione del pubblico registro e la pubblicazione all'Albo pretorio, anche per via telematica (Internet).

2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali o via Internet, del titolo abilitativo secondo i sistemi amministrativi in uso per il rilascio degli atti pubblici.

Articolo 39 Procedure per le opere di iniziativa comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di permesso di trasformazione del territorio.

2. Gli elaborati progettuali vengono predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente Regolamento, in relazione al tipo di intervento e con il rispetto del Regolamento dei Lavori Pubblici.

CAPO II Norme sull'esecuzione dei lavori

Articolo 40 Esecuzione dei lavori

1. Punti fissi di linea e di livello
Il titolare del Titolo Abilitativo, nell'esecuzione dei lavori, è tenuto a rispettare i capisaldi planimetrici ed altimetrici, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, come di tutte le altre reti esistenti relative alle opere di urbanizzazione primaria, indicati negli elaborati tecnici presentati e assentiti,

2. Comunicazione di inizio dei lavori
Il titolare dell'atto di trasformazione del territorio comunica al Responsabile del procedimento la data di inizio dei lavori a mezzo email certificata (PEC), utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice e comunicando il DURC dell'impresa esecutrice se non già inviato precedentemente. Nella comunicazione di inizio lavori vengono indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, del coordinamento per la sicurezza, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori responsabili viene comunicata al Responsabile del procedimento entro 15 giorni.

3. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del competente ufficio comunale, che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali. Il titolo abilitativo e la copia dei disegni e quanto altro dovuto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche. Il cantiere va provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativi o altro provvedimento speditivo, rilasciato dal Responsabile del procedimento e/o degli estremi di invio del provvedimento speditivo, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore Lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile per la sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi.
Tale tabella dovrà altresì contenere l'immagine della prospettiva di insieme del progetto in essere ed è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà nei termini delle procedure previste dal Testo Unico dell'Edilizia. Qualora i lavori venissero interrotti, il Direttore dei lavori, unitamente al titolare del titolo abilitativo, avrà la responsabilità di adozione di tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere. In difetto, il Responsabile del procedimento ingiunge gli opportuni provvedimenti in danno ai responsabili.

4. Conduzione del cantiere
In ogni intervento edilizio vengono adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
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. Ogni cantiere viene 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. I materiali di demolizione vengono in ogni caso mossi e manovrati 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. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, garantiscono pienamente decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, verranno definite con specifico disegno da allegare in sede di trasformazione del territorio.

Articolo 41 Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, rinvenimento

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico è tenuto a farne denuncia alla competente autorità a norma del Codice dei Beni Culturali.

2. Il titolare del titolo abilitativo o del provvedimento speditivo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, provvede ad informarne il Responsabile del procedimento, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

3. 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 (Codice dei Beni Culturali).

4. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Dirigente dispone i provvedimenti più opportuni.

Articolo 42 Conclusione dei lavori

1. L'ultimazione dei lavori viene effettuata entro il termine previsto del titolo abilitativi e comunicata al Dirigente inviando apposito modello predisposto dal Comune, attraverso email certificata (PEC), debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal Direttore dei Lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori, ovvero con firma e con allegata copia del documento di identità del firmatario.

2. Ai fini del rilascio del Certificato di agibilità, il titolare del titolo abilitativo o altro provvedimento speditivo presenta al Comune i seguenti documenti:
a) scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità al progetto dei lavori realizzati, di cui ai successivi articoli, debitamente sottoscritta dal titolare del titolo abilitativo e da un tecnico abilitato, in forma di autocertificazione anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del Codice Penale;
b) certificato di collaudo delle opere strutturali secondo le modalità vigenti;
c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo o dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica e di aver assolto agli obblighi rispetto alle fonti energetiche rinnovabili.
Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore del lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'Art. 9 della L. 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 DPR 203/88;
g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, contratto per il trattamento privato delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge vigente;
h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'Art. 11 del DM 236/89 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle relative planimetrie;
j) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'eventuale impianto di ascensore.

Articolo 43 Scheda del fabbricato

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio viene compilata o aggiornata, se esistente, una Scheda tecnica descrittiva, anche in forma digitale, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono,sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda viene 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 contiene:
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, confermati nelle opere realizzate, compresi quelli di riferimento al verde pertinente, alle sue caratteristiche e rispondenze, nel caso previsto in progetto;
c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti obbligatori e raccomandati, ai livelli previsti dal PSC e dal presente Regolamento 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 igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
e) una 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 del titolo abilitativo.

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 presente Regolamento 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 richiedenti.

5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la Scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti, entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dai successivi Articoli.

6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono sottoposti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

7. In particolare, in caso di aggiornamento della Scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del Certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui ai successivi Articoli.

8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della Scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

Articolo 44 Verifica di conformità

1. La verifica della conformità edilizia viene effettuata in base alle procedure stabilite nel Testo Unico dell'Edilizia. Il Certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dei fabbricati e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il Certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente con riferimento ai seguenti interventi:
a) nuove costruzioni;
b) ricostruzione o sopraelevazioni, totali o parziali;
c) fabbricati esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del titolo abilitativo, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria in vigore al momento dell'accertamento.

4. Alla domanda per il rilascio del Certificato di agibilità viene allegata copia della scheda tecnica descrittiva di fine lavori, di cui ai precedenti comma.

5. Lo Sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli Artt. 4 e 5 della L 241/90.

6. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 3, il Dirigente, previa eventuale ispezione del fabbricato, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
a) certificato di collaudo statico;
b) la documentazione inerente la scheda tecnica di fine lavori.

7. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 6, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere del competente ufficio dell'ASP. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

8. Il termine di cui al comma 6 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

9. Al rilascio o alla sospensione del Certificato di agibilità si provvede in conformità alla normativa indicata dal Testo Unico dell'Edilizia.

Articolo 45 Tolleranze

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, oltre che all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

2. La suddetta tolleranza non è ammessa nel caso di fabbricati vincolati dal D.Lgs 42/2004 ed in fabbricati soggetti a vincoli inderogabili.

3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

Articolo 46 Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, è tenuto a richiedere preventivamente al Comune la relativa formale richiesta di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico.

2. Il provvedimento speditivo per l'esecuzione delle opere viene sottoposto alle norme comunali vigenti in materia, ed è eventualmente soggetto a tassazione ove dovuto al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.

4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari provvedono direttamente al consolidamento, adottando provvedimenti comprovati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

CAPO III Norme costruttive

Articolo 47 Barriere architettoniche

1. Tutti i fabbricati pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, vengono costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

2. Analoga modalità viene adottata per gli spazi di pertinenza dei fabbricati stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici, sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

3. Per le finalità di cui al presente Articolo, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici si osservano in generale le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

4. Al fine di migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono. Il superamento delle barriere architettoniche va sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio consentono le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse provvedono altresì a favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. Le pavimentazioni degli spazi pubblici vengono realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, puntando a privilegiare, nell'ordine, un utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici pongono chiaramente in evidenza le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visibilità ed adattabilità dei locali.

6. Il rilascio del titolo abilitativo o del provvedimento speditivo è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'Ufficio tecnico. Il Comune, nel rilasciare il certificato di abitabilità, accerta che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del titolo abilitativo una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

7. Le prescrizioni delle norme sono derogabili solo per i fabbricati o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non risultino realizzabili senza barriere architettoniche, nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

8. Per gli interventi di Recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'Art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Articolo 48 Facciate degli edifici ed elementi di pregio

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

2. Nei fabbricati classificati tipologicamente come meritevoli di tutela, o comunque di età superiore a 70 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali.

Nel caso di tinteggiature, l'applicazione del colore è raccomandato l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali. Un fabbricato con prospetto architettonicamente unitario va previsto tinteggiato in modo omogeneo; tale omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. La scelta del colore della tinteggiatura di fabbricati non vincolati è comunque sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti ed in relazione al piano attuativo del colore.

Articolo 49 Elementi aggettanti degli edifici

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

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
- cm 30, per le sporgenze di cornici, bancali, inferiate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
- cm 150, per balconi e pensiline, che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede, qualora esistente;
- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

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

4. Per i fabbricati pubblici o di notevole interesse o rilievo artistico e architettonico, il Dirigente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, etc. motivando la propria scelta.

Articolo 50 Allineamenti

Gli allineamenti dei nuovi fabbricati e la ricostruzione di fabbricati esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Dirigente potrà consentire o imporre allineamenti stradali dei fabbricati o dei manufatti, anche diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento o dal PSC, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Articolo 51 Coperture, canali di gronda, pluviali

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) sono considerate elementi architettonici del fabbricato in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione; pertanto la loro realizzazione risponde a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
Le coperture dei tetti sono munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali per un successivo accumulo e riutilizzo come acque di scarico nelle abitazioni. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di fabbricati prospicienti spazi pubblici, i pluviali vengono incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o ai pilastri dei fabbricati di pregio, nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Articolo 52 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici

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

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

Articolo 53 Numeri civici

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

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

Articolo 54 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Sono soggetti ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, che verranno realizzati in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte e secondo il regolamento comunale all'uopo predisposto.

2. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Articolo 55 Passi carrai

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

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

Articolo 56 Rampe di uscita dalle autorimesse

1. Le rampe vengono realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, viene previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml 4,50, atto alla sosta di un'autovettura.

2. La formazione dei dislivelli dovrà essere accompagnata da una efficiente raccolta delle acque piovane ed analogo sistema di scarico.

Articolo 57 Strade, passaggi privati, cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade, percorsi e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile del procedimento.

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

3. I cortili sono finiti con pavimento impermeabile, in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta un'area pavimentata, impermeabile, larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, al fine di evitare infiltrazioni.

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

Articolo 58 Marciapiedi

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

2. I proprietari sostengono la spesa di prima sistemazione e la relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.

3. I marciapiedi sono progettati nel rispetto delle norme sull'accessibilità, prevedendo il posizionamento dei cassonetti per la raccolta rifiuti, oltre ad un appropriato posizionamento delle alberature in rapporto ai requisiti relativi all'isola di calore ed all'illuminazione.

4. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che comportano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi o altri elementi occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in sito, con le modifiche resesi eventualmente necessarie, il tutto a loro spese e responsabilità.

5. Ove gli interessati non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Articolo 59 Cavedi, pozzi di luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

2. Il fondo dei cavedi è finito con materiali impermeabili, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

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

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

Articolo 60 Antenne

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisivi si ispira ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2. Le stesse vengono collocate sulla copertura dei fabbricati, possibilmente sul versante opposto rispetto alla pubblica via.

3. Nei fabbricati in cui siano o debbano essere installate più antenne per la ricezione radiotelevisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, un'unica antenna centralizzata al servizio dell'intero fabbricato.

4. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

5. Le antenne paraboliche, all'interno del Territorio urbanizzato, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente Articolo, sono installate nel rispetto del presente Regolamento:

- avere dimensioni massime pari a cm 120 di diametro per impianto collettivo e cm 85 di diametro per impianto singolo;
- presentare possibilmente colorazioni capaci di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
- rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
- non venire collocate in contrapposizione visiva a fabbricati o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche.

6. Qualora non sia possibile, per particolari esigenze, soddisfare i requisiti riportati nel presente Articolo, il RUP potrà valutare caso per caso le soluzioni più adeguate

Articolo 61 Recinzioni

1. Le recinzioni vengono realizzate presentando un aspetto decoroso e intonato all'ambiente, rispettando tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, in conformità alle prescrizioni del Codice della strada e del Regolamento attuativo. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1,00.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dal Territorio urbanizzato, ove consentiti, vengono arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, quest'ultima intesa come comprensiva dei marciapiedi.

Articolo 62 Costruzioni accessorie

1. Sono considerate accessorie le costruzioni, non comprese nell'edificio principale, destinate al servizio di edifici residenziali o di altro tipo e definibili pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.

2. Le costruzioni accessorie non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate, in funzione esclusiva delle prestazioni richieste al servizio dell'edificio principale: qualora ne fosse accertato l'uso diverso si provvederà ad ingiungere all'interessato di adibire la costruzione accessoria all'uso per il quale è stata autorizzata. Nel caso di inadempienza l'autorizzazione si considera automaticamente revocata, ordinandone la demolizione d'ufficio a spese del proprietario.

3. Le costruzioni accessorie non sono computate nella Slp e devono rispondere ai seguenti requisiti:
- superficie coperta non eccedente 1/10 dello spazio scoperto esistente;
- altezza massima non superiore a m. 2,50;

4. Le costruzioni accessorie possono essere realizzate anche in allineamento con il confine di proprietà; in tal caso l'altezza massima fuori terra si misura a partire dalla quota del terreno confinante. In presenza di terreni in pendio l'altezza di m. 2,50 va verificata sulla mezzeria della pareti. In nessun punto potrà superare la misura di m. 3,00.

5. Le costruzioni accessorie che rispondano ai requisiti di cui al presente articolo non danno luogo ad alcuna servitù di distanza sui fondi finitimi; sono comunque fatti salvi i diritti di terzi a norma del Codice Civile.

6. Nelle costruzioni accessorie non è consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.

7. Le presenti disposizioni si applicano anche alla realizzazione di autorimesse private.

Art. aggiunto a seguito di controdeduzione alla osservazione n° 112

CAPO IV Norme per gli edifici rurali

Articolo 63 Fabbricati rurali a servizio dell'azienda

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fabbricati riservati agli usi agricoli di cui all'Articolo 5 del presente Regolamento.

2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:
a. i fienili vanno costruiti a distanza sufficientemente da altri fabbricati agricoli, al fine di circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
b. nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale vanno previsti due distinti reparti:
1) locali di lavorazione;
2) locali di conservazione. In questi ultimi si potrà prevedere il pavimento rialzato di almeno cm 90 sul piano campagna per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporto, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5-1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi) per assicurare una illuminazione naturale uniforme. Essi devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra lo 0 e gli 8°C.

Articolo 64 Fabbricati rurali per l'allevamento di animali destinati all'autoconsumo

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, porcili, conigliaie, ecc. devono essere realizzati con strutture non precarie.

2. Le porcilaie possono essere realizzate ad una distanza minima di m 30 dalle abitazioni e dalle strade, salvo maggiori distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale. Devono essere sufficientemente areati ed avere pavimento inclinato per facilitare le opere di pulizia.

3. I pollai e le conigliere vanno posti ovunque possibile distaccati dalle residenze e, comunque, non possono risultare in diretta comunicazione con le stesse.

Articolo 65 Fabbricati rurali destinati ad allevamenti zootecnici

1. Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) viene realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti.

2. In particolare vanno adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto.

3. Il dimensionamento dei ricoveri viene verificato in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero dei capi allevati, differenziato in capi grossi e capi piccoli.

4. Le nuove costruzioni vengono realizzate in soluzioni indipendenti dalla residenza e distanti dalle stesse non meno di m 60; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, con aperture a distanza non inferiore di m 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non si aprono sulla stessa facciata.

5. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo vengono realizzate in materiale impermeabile, oltre ad essere previste in modi tali da favorire adeguate condizioni di pulizia.

6. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrature e delle necessarie coibentazioni per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali prossime a quelle riconosciute ottimali delle specie animali allevate.

Articolo 66 Custodia e stoccaggio del liquami

Circa il trattamento degli effluenti zootecnci e delle acque reflue si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale in materia, in particolare al D.Lgs 152/2006, Art. 101 e seguenti ed alla conseguente delibera di Giunta regionale 623/2007, *Disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti dalle aziende di cui all'Art. 101, comma 7, lettere a), b), c) del Decreto legislativo n. 152/2006 e delle piccole aziende agroalimentari (Art. 38 D.Lgs 152/1999) e modifiche al Programma d'azione di cui alla DGR n. 393/2006.*

Articolo 67 Ricovero degli animali

La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo Atto abilitativi dell'Amministrazione comunale, previo parere dell'Azienda ASP, anche al fine di tutelare il benessere degli animali. I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono disporre di approvvigionamento diretto di acqua potabile, e risultare agevolmente pulibili e disinfestabili. I recinti all'aperto vengono dislocati ad opportuna distanza dalle abitazioni e quando non presentino pavimento impermeabile vengono sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami. Tutti i locali di ricovero per gli animali garantiscono superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete, e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

Articolo 68 Coltivazioni olivicole

Nell'ambito delle attività di frantoio, in base alla Legge 574/96 , al D.M. Del 06.07.2005 e al DGR n.17 del 16 del gennaio 2006 è fatto obbligo di realizzare appropriate vasche di stoccaggio per contenere, nei giorni di impossibilità dell'utilizzazione agronomica, le acque di vegetazione. La capacità delle vasche risulta tale da poter contenere le acque prodotte in 15 gg. di lavorazione, calcolata e dimensionata in base alla potenziale capacità delle macchine di molitura.

Articolo 69 Capanni per il ricovero attrezzi e tettoie a titolo precario

1. A titolo precario, realizzate preferibilmente in legno ed esclusivamente quale dotazione necessaria per coltivazioni ed attività agronomiche conformi al PSC, è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi e tettoie, aperte o chiuse su un solo lato. Tali manufatti possono essere autorizzati dietro presentazione di progetto che ne evidenzi il buon inserimento ambientale e previa sottoscrizione di formale atto d'obbligo alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività di coltivazione del fondo.

2. Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:
- Superficie minima del lotto da coltivare: mq. 2.000, con possibilità di accorpamento;
- Materiali ecocompatibili, con requisiti di totale reversibilità;
- Superficie coperta, Sc: max 8,00 mq per i capanni; max 15,00 mq per le tettoie;
- Altezza del fabbricato, H max 2,50 mt;
- Protezione consentita dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.

3. Non saranno ammesse altre tipologie (box in lamiera, pvc, ecc.) o manufatti precari assemblati con materiali di recupero; questi, qualora esistenti, dovranno essere rimossi all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Articolo 70 Piano di miglioramento aziendale

1. Per opere di miglioramento fondiario si intendono tutte quelle iniziative capaci di incrementare e migliorare le produzioni agricole e forestali ed il rispetto dell'ambiente. Tra le opere di miglioramento fondiario ammesse vi sono anche gli interventi riguardanti:

- Annessi rurali;
- Viabilità poderale;
- Recinzioni;
- Frangivento;
- Approvvigionamento acqua potabile per uso aziendale;
- Approvvigionamento acqua per uso irriguo;
- Impianto di distribuzione delle acque a scopo irriguo;
- Sistemazioni idraulico-agrarie;
- Impianti arborei;
- Serre e serre tunnel;
- Ombrai o sistemi di copertura in rete per la protezione delle piante;
- Allacciamenti elettrici e sistemi alternativi di produzione di energia.

2. Le stalle vanno dimensionate tenendo conto dell'ingombro degli animali e dello spazio necessario per le corsie di alimentazione e di pulizia. Stalle, ricoveri e porcilaie, con le rispettive opere per le deiezioni, vanno dimensionate secondo la normativa vigente sul benessere degli animali o secondo la normativa vigente sulla zootecnica biologica. I fienili vanno dimensionati tenendo conto della produzione aziendale massima di fieno ottenibile, aumentabile di un terzo per eventuale approvvigionamento esterno. Orientativamente è possibile dimensionare un fienile, nelle aziende non irrigue, attribuendo ad 1 ha di superficie foraggera una volumetria di 300 mc ed in quelle irrigue 600 mc, ed in ogni caso va rapportato al fabbisogno alimentare delle UBA aziendali, aumentabile di un terzo per eventuale approvvigionamento esterno. Per le aziende agricole con produzione foraggera senza stalla i volumi massimi vanno determinati in base alla potenzialità alimentare di UBA che la medesima produzione sarebbe in grado di mantenere.
L'altezza minima alla gronda dovrà essere non inferiore a 4 metri. Per le stalle è ammessa la costruzione di silos a platea orizzontale a cielo aperto per la conservazione di foraggi insilati, in elementi prefabbricati o calcestruzzo, con pareti da tre lati di altezza max mt. 3 e dimensionati con una superficie massima di mq 5/capo bovino e, in ogni caso da rapportare al fabbisogno alimentare delle UBA aziendali, aumentabile di un terzo per eventuale approvvigionamento esterno.
Per le rimesse agricole il dimensionamento dovrà risultare adeguatamente rapportato all'ingombro delle macchine, attrezzature, scorte e contenitore dei prodotti, con possibilità di realizzazione anche al disotto delle abitazioni rurali. Di norma il dimensionamento potrebbe essere determinato raddoppiando l'ingombro reale dei mezzi tecnici ed aggiungendo 50 mq per lo spazio officina.

3. La nuova viabilità poderale è ammessa nei limiti di 200 ml/ha con larghezza compresa tra 3 e 5 ml. Per i centri aziendali è ammessa la pavimentazione in betonelle, o in cemento, o in asfalto.

4. Gli impianti di distribuzione delle acque a scopo irriguo possono essere fissi o semifissi, ed i relativi sistemi vanno previsti con modalità confacenti alle colture, ai corpi d'acqua da distribuire, alle disponibilità idriche ed all'esigenza di economizzare la risorsa idrica.

5. Le sistemazioni idraulicoagrarie, possono riguardare opere di affossatura, di drenaggio del suolo e di modellamento delle superfici. Nei terreni in pendio come quelli in piano, il modellamento dovrà essere accompagnato da un elaborato a dimostrazione della situazione di partenza con quella finale. Le recinzioni sono ammesse a custodia delle colture e dei centri aziendali; le stesse recinzioni sono ammesse lungo le strade, nel rispetto delle distanze previste dal REU. In zone particolarmente ventose, sono altresì ammessi opportuni frangivento a protezione delle colture o di serre, realizzate con essenze vegetali sempreverdi o con reti di plastica dell'altezza massima di mt 4,50, con relativi ancoraggi.

6. Con riferimento alle serre si distinguono:
a) Serre;
b) Serre tunnel pesanti;
c) Serre tunnel leggeri.
Più precisamente:
a) le Serre propriamente dette sono realizzate in strutture di metallo e copertura in vetro poggianti su fondazioni armate, con altezze variabili e derivanti da esigenze specifiche;
b) le Serre tunnel pesanti sono realizzate con tubolari in ferro zincato, predisposti per coperture con teli in PE a volte con interposta camera d'aria, o pannelli rigidi di policarbonato o plexiglass o coperti con rete ombreggiante, pareti

laterali in PE o rigide di policarbonato, fissate al suolo con plinti di calcestruzzo non armato e in alcuni casi provvisti con un cordoletto di calcestruzzo, perimetrale e in superficie alt. max 0.50, di consolidamento dei tubolari, con altezze delle serre tunnel variabili e derivanti da esigenze specifiche;
c) le Serre tunnel leggeri sono strutture, da considerarsi in precario, realizzate in tubolari di ferro zincato, predisposte per la copertura con film plastico o rete ombreggiante, ancorate in modo non eccessivamente invasivo nel terreno, non collegate a fondazioni, facilmente smontabili e rimovibili, ed in cui il telo di copertura deve essere, a fine stagione agronomica, ripiegato o avvolto lateralmente.
Quanto alle distanze dai confini, per le Serre, si applicano i seguenti valori:

- per le Serre propriamente dette, ml 5 dai confini di proprietà;
- per le serre tunnel pesanti, ml 3 dai confini di proprietà;
- per le serre tunnel leggere, ml 1,5 dai confini di proprietà.

CAPO V Norme per il risparmio energetico

Articolo 71 Disposizioni per il risparmio energetico

1. Nuovi fabbricati pubblici e privati
Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di demolizione e ricostruzione, la progettazione avrà come obiettivo di ridurre il fabbisogno di riscaldamento e raffreddamento ambientale e realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento nel periodo invernale, massimizzando l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature.
Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si valorizzano le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso Sud, Sud-Ovest, progettate con elementi e schermature capaci di evitare o ridurre il surriscaldamento estivo; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) andranno disposti lungo il lato Nord, a servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa vengono disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'Art. 3 del DPR 412/93, ad eccezione degli edifici di categoria E.5, E.6, E.7, E.8, il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti:
• valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterni o interni, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare. In particolare, ad esclusione di edifici di categoria E.6, "edifici adibiti ad attività sportive" ed E.8 "edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili" è resa obbligatoria la presenza di sistemi schermanti esterni (dispositivi come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, filtri naturali (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fissi o mobili); qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5 (vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica);
• effettua, relativamente a tutte le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest / nord / nord-est, almeno una delle seguenti verifiche:
  - che il valore della massa superficiale Ms, sia superiore a 230 kg/m2;
  - che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica (YIE) sia inferiore a 0,12 W/m2°K";
• effettua, relativamente a tutte le pareti opache orizzontali ed inclinate la verifica che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE, sia inferiore a 0,20 W/m2 °K;
• utilizza al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio; nel caso che il ricorso a tale ventilazione non sia efficace, può prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica nel rispetto del comma 13 dell'Art. 5 del DPR 412/93.
Inoltre, per tutte le categorie di edifici così come classificati in base alla destinazione d'uso all'Art. 3 del citato DPR, ad esclusione di edifici E.8 "edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili" verifica, l'assenza di condensazioni superficiali, e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente.
Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione.
Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media U delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere uguale o inferiore ai valori di trasmittanza termica U indicati nelle Tabelle contenute ai punti 2 e 3 dell'Allegato C, del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. in relazione alla zona C, cui il Comune appartiene.
Per quanto riguarda le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, le stesse devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore o uguale a 2,6 W/m2K.
Per gli edifici pubblici o a uso pubblico di nuova costruzione o in ristrutturazione, i valori limite di cui alle precedenti tabelle sono ridotti del 10%.

2. Interventi su fabbricati esistenti
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica media U delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive di infissi, sia inferiore ai valori limite indicati nelle Tabelle contenute ai punti 2, 3 e 4 dell'Allegato C, del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. in relazione alla zona C cui il Comune appartiene, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:
• vincoli di conservazione delle facciate;
• vincoli attinenti al rispetto delle distanze dal confine.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di manutenzione straordinaria che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio, si procede alle verifiche di cui sopra, considerando per i limiti di trasmittanza termica media U delle strutture opache un incremento del 20% del valore indicato nelle Tabelle suddette.
Tali interventi sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione.
Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media indicati nelle Tabelle contenute al punto 4 dell'Allegato C, del citato D.Lgs.

3. Nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico
Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'Allegato II del DPR 660/96, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.
Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.
Per gli edifici esistenti con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'Art. 3 del DPR 412/93, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica ai sensi all'Art. 4, comma 25, del DPR 59/ 2009.
Nel caso di edifici di nuova costruzione e ristrutturazione totale di edifici esistenti, e nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, è prescritto:
a) in assenza di produzione di acqua calda sanitaria ed in presenza di acqua di alimentazione dell'impianto con durezza temporanea maggiore o uguale a 25 gradi francesi:
1) un trattamento chimico di condizionamento per impianti di potenza nominale del focolare complessiva minore o uguale a 100 kW;
2) un trattamento di addolcimento per impianti di potenza nominale del focolarcomplessiva compresa tra 100 e 350 kW;
b) nel caso di produzione di acqua calda sanitaria, le disposizioni di cui alla lettera a), numeri 1) e 2), valgono in presenza di acqua di alimentazione dell'impianto con durezza temporanea maggiore di 15 gradi francesi.

4. Prestazione energetica del sistema edificio-impianto
Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso sia compresa la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento, contestualmente al rispetto dei requisiti di trasmittanza termica media riportati negli articoli precedenti e degli altri requisiti riportati nel presente Regolamento, va verificato che il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio, EPi risulti inferiore ai valori limite riportati nella Tabella 1.3 dell'Allegato C del D.Lgs 192/2005 e s.m.i., in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

Per gli stessi interventi, si procede anche alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (EPe, invol), e alla verifica che la stessa sia non superiore a:
• 30 kWh/m2 anno (zona climatica C), per gli edifici residenziali;
• 10 kWh/m3 anno (zona climatica C) per tutti gli altri edifici.
I calcoli e le verifiche attestanti la rispondenza alle prescrizioni suddette per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici dovranno essere inserite nella relazione ai sensi dell'Art. 4, comma 25, del DPR 59/2009. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli Uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Tale relazione progettuale dovrà essere integrata attraverso la "Attestazione di verifica sulla applicazione della norma", a tal fine redatta dal Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia del Comune (Art.4, comma 25, DPR.59/2009).

5. Certificazione energetica dei fabbricati
La certificazione energetica è l'atto che documenta il valore del fabbisogno energetico annuo di un immobile per il riscaldamento (EPi) e produzione di acqua calda sanitaria (EPacs); il certificato deve essere allegato alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio e rilasciato dal costruttore o dal proprietario nell'atto di compravendita o locazione dell'edificio.
In attesa delle Linee Guida Regionali sulla certificazione energetica degli edifici, il Comune, adotta le procedure di classificazione come riportate dalle linee guida nazionali indicate dal DM 158/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".
La redazione e l'esecuzione della certificazione energetica, nonché le metodologie per la determinazione della prestazione energetica degli edifici dovrà essere effettuata come riportato nell'allegato A del citato DM.

6. Impiego di fonti energetiche rinnovabili
Per tutte le categorie di fabbricati di nuova costruzione sottoposti ad interventi di ristrutturazione rilevante (così come definiti dal punto m dell'Art. 2 del D.Lgs. 28/2011) di fabbricati esistenti, è previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento (vedi Allegato 3 del D.Lgs. del 03/03/2011 n. 28).
Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, si applica l'Allegato n. 3 del D.Lgs 28/2011.

7. Impianti di illuminazione
Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.
Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

8. Illuminazione interna ai fabbricati
In tutti gli edifici di nuova costruzione, e nelle sole parti comuni interne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2)), è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; occorre inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
A tal fine, per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
Per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classi E.1(1) e E.1(2)):

- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
- parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.

Per edifici destinati a terziario (classi E.1(3) e da E.2 a E.7):

- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 m2 parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo

locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 m2 si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
- installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
- si consiglia l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (inteso come il rapporto tra il flusso luminoso emesso dall'apparecchio e il flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
- in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.

Per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E.8):
- installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

9. Illuminazione esterna ai fabbricati
In tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione industriale/artigianale (E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2)), per l'illuminazione esterna degli edifici a destinazione non residenziale, per l'illuminazione pubblicitaria:
- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A o migliore;
- è obbligatoria utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
- è obbligatorio orientare l'illuminazione di insegne non dotate di luce propria dall'alto verso il basso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.
Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 % dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non dovrà essere inferiore al 97%.
Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, dovranno essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/ luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.
Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata vengono corredati di certificazione di conformità alla legislazione vigente in materia.
Il Comune, con atto dell'organo competente, può predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare.
Non sono assoggettate alle presenti disposizioni gli impianti per carceri, caserme, aeroporti, installazioni temporanee per cantieri o manifestazioni e per la protezione civile.

10. Esenzioni dall'alternativa al solare
L'impiego di altre fonti rinnovabili, in alternativa al solare, è consentito solo nel caso di chiara impossibilità di utilizzo del solare stesso; in ogni caso, è fondamentale definire senza ambiguità le categorie di fonti rinnovabili ammesse al soddisfacimento dell'obbligo, qualora non fosse possibile impiegare il solare.

Articolo 72 Deroghe inerenti interventi di risparmio energetico

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs 192/2005, e successive

modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUE, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs 192/2005, e s.m.i, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Articolo 73 Installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili

1. E' considerata sempre ammissibile l'installazione delle seguenti tipologie di impianti:
a) micro-impianti di tipo stand-alone per l'alimentazione sul posto di dispositivi o impianti di qualsivoglia natura, ubicati in zone non raggiunte da infrastrutture elettriche di rete;
b) impianti fotovoltaici, indipendentemente dalla potenza installata, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti il patrimonio architettonico di interesse storico-culturale.

2. ***Zone escluse***
Fatte salve più restrittive disposizioni del presente Regolamento e specifiche norme del PTCP, si definiscono Zone escluse, in cui vige il divieto di installazione degli impianti:
- Centro storico;
- Aree archeologiche e Ambiti di accentuata concentrazione di materiale archeologico
- Corsi fluviali e aree golenali;
- Parchi naturali,
- Zone prevalentemente residenziali, per i soli impianti fotovoltaici a terra.

3. ***Zone sensibili***
L'installazione nelle vicinanze è condizionata ad idonea valutazione ambientale e paesaggistica, nei seguenti casi:
- Aree e beni sottoposti alle tutele di cui agli Articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;
- Zone specifiche sottoposte a tutela paesaggistica dal PTCP.

4. ***Zone consentite***
L'installazione è ammessa negli Ambiti del Territorio agroforestale per le parti non già assoggettate ai precedenti comma 2 e 3.

5. ***Zone preferibili***
L'installazione è auspicabile nelle cave, discariche, aree produttive dismesse.

6. Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono consentiti nel rispetto delle seguenti regole:
- la potenza nominale di ciascun impianto non sia superiore a 1 MW e, nel caso di terreni appartenenti al medesimo proprietario, gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a 2 chilometri;
- non sia destinato all'installazione degli impianti più del 10 per cento della superficie del terreno agricolo nella disponibilità del proponente.

Articolo 74 Disposizioni per gli impianti solari termici

In generale, per tetti a falda, l'installazione di impianti solari termici aderenti alla falda non costituisce modifica alla sagoma del fabbricato, né per lo spessore del pannello solare, né per la sagoma del bollitore, qualora si trattasse di sistema che prevede il bollitore esterno, anche se posizionato al di sotto del pannello solare. E' vietata, invece, l'installazione di sistemi di fissaggio che modificano la naturale inclinazione o l'esposizione geografica della falda, sulla quale deve essere installato l'impianto solare, qualora tali sistemi non siano finalizzati all'occultamento del bollitore. Per quanto riguarda i tetti piani, l'installazione è sempre consentita.
L'installazione di impianti solari termici individuali è consentita anche in aree vincolate, nei Centri storici e nel caso di fabbricati di particolare pregio, qualora siano rispettati i seguenti particolari requisiti:

- l'impianto non sia visibile dalle strade circostanti, oppure abbia il boiler di accumulo opportunamente occultato, ovvero che non modifica l'inclinazione della falda;
- impiego di materiale omogeneo per il manto di copertura;
- integrazione architettonica del materiale del manto con le soluzioni del contesto circostante (nel centro storico) o con opportuno inserimento nel paesaggio circostante (in particolari contesti naturali).

Articolo 75 Geotermia

Le risorse geotermiche dovranno essere utilizzate nel rispetto della normativa nazionale, di cui al D.Lgs 22/2010. In particolare il REU consente l'uso generalizzato delle "Risorse Geotermiche a bassa entalpia" con potenza inferiore a 2 mw, ovvero le piccola utilizzazioni di calore geotermico effettuato tramite l'installazione nel sottosuolo di sonde geotermiche che scambiano calore con il sottosuolo senza effettuare il prelievo e la reimmissione nel sottosuolo di acque calde o fluidi geotermici.

CAPO VI Norme ambientali

Articolo 76 Acque reflue

1. Le acque reflue vengono convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione, allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. In caso di previsione e realizzazione di impianto con fossa settica il proprietario del Titolo Abilitativo dovrà procurarsi un contratto privato, di durata almeno biennale, per i lavori di espurgo e smaltimento dei liquami. È facoltà del Dirigente comunale richiedere le fatture dei lavori di cui al contratto privato dei due anni precedenti, tali fatture dovranno essere corrispondenti per quantità e qualità all'esercizio dell'edificio servito.

4. In linea di indirizzo, l'Amministrazione sostiene l'adozione di sistemi di impianti di fitodepurazione, con particolare riferimento alle Zone extraurbane.

Articolo 77 Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, non vengono convogliate nella fognatura comunale, ma in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche. Per i fabbricati fuori dal Centro storico tale convogliamento avverrà in accumulo per il possibile riutilizzo per le acque di scarico.

2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta il titolo abilitativo per le opere edilizie connesse e la relativa autorizzazione per il prelievo delle acque. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio del titolo abilitativo per la derivazione di acque sotterranee.
Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di trasformazione del territorio, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

Articolo 78 Permeabilità

1. Si considera area permeabile quella che per almeno il 70% è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati), senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

2. L'area di pertinenza di un fabbricato di nuova costruzione dovrà avere una permeabilità non inferiore al 25% della Sf, al lordo della Superficie coperta del fabbricato.

Articolo 79 Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde sono soggetti a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze può essere regolamentata dal Comune, sulla base di quanto previsto all'Articolo 83 del presente Regolamento.

2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 20 cm e 1,30 mt di altezza sono obbligatoriamente conservate e soggette a tutte le norme previste.

3. L'abbattimento di tali alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Dirigente che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in Zone agricole di PSC.

4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle norme vigenti anche in virtù della LR 47/2009 (Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali).

5. Ai fini della tutela e controllo di cui al comma 1, l'Amministrazione si riserva di dotarsi di un Piano del Verde, in forme coordinate al Censimento di cui all'Art. 4, comma 2 della LR 47/2009.

Articolo 80 Isole di calore

1. Al fine di evitare e di eliminare l'effetto "isola di calore" che amplifica il surriscaldamento globale su scala locale, rendendo sempre più invivibili ed energivore le abitazioni cittadine, si stabiliscono le seguenti linee generali di comportamento amministrativo da tenere in caso di nuove progettazioni o di ammodernamento di opere pubbliche:

- raffreddamento dei tetti dei fabbricati con eventuale ventilazione;
- facciate verdi;
- raffreddamento delle pavimentazioni urbane attraverso alberature;
- asfalto chiaro e drenante;
- aumento delle aree verdi esistenti;
- alberature lungo tutte le strade;
- piste ciclabili lungo le strade.

Tali elementi dovranno essere messi in relazione alle norme dell'ambito urbanistico, ovvero per i Centri Storici tali norme si intendono di principio e non dovranno alterare i caratteri essenziali che il PSC tende a conservare.

2. Sono incoraggiati i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale dei fabbricati.

Articolo 81 Contenimento dell'inquinamento elettromagnetico

1. Emittenza radiotelevisiva

E' vietata la localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio e televisiva:

- su fabbricati scolastici, sanitari e prevalentemente residenziali, nonché su fabbricati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- all'interno dei territori urbanizzati, così come riportato nel PSC, , oltre che nella fascia di rispetto di 300 metri dagli Ambiti di tali territori.

Sono comunque ammessi:

- gli impianti connessi alla gestione delle strutture pubbliche, scuole, sanità, etc;
- i ponti radio e gli apparati di ripetizione del segnale previsti all'Art. 27 della L. 112/2004;
- la permanenza degli impianti esistenti all'interno dei territori urbanizzati e nella fascia di rispetto di 300 metri da tale limite, fino a quanto indicato dal vigente Piano di localizzazione delle emittenti radio televisive;
- gli impianti previsti dal Pnaf (Piano nazionale di assegnazione delle frequenze), per le tecnologie ivi pianificate nella fascia di rispetto di cui sopra.

2. Impianti fissi di telefonia mobile

Gli impianti e le antenne fisse per la telefonia mobile sono vietati se non destinati alla gestione delle strutture stesse:

- in aree destinate PSC ad attrezzature urbane, sanitarie, scolastiche, etc;

- sui fabbricati utilizzati in modo esclusivo o prevalente da funzioni sanitarie con degenza, assistenziali e scolastiche di ogni ordine e grado (con esclusione delle attrezzature universitarie) e nelle loro aree di pertinenza (definite quali aree recintate in dotazione esclusiva di tali attrezzature o aree di verde attrezzato aperte al pubblico e annesse alle scuole) e in una fascia di rispetto del raggio di almeno 50 metri dal limite esterno dei fabbricati e delle aree di pertinenza di cui sopra.

Per "uso esclusivo o prevalente" si intende che l'uso occupi una Superficie utile maggiore del 50% di quella totale dell'immobile in cui si trova. La fascia di rispetto può essere ridotta solo nel caso in cui sia individuato un sito atto alla minimizzazione degli effetti, il quale rispetti i criteri definiti nel successivo regolamento emanato ai sensi della L. 36/2001. Tali vincoli si applicano esclusivamente nella fase di programmazione di impianti di telefonia; non si applicano per la collocazione di strutture ad uso sanitario, assistenziale e scolastico. Per la collocazione di queste ultime, va eseguita idonea valutazione preventiva di tipo radioelettrico per il rispetto dei valori di attenzione. Negli impianti di potenza al connettore di antenna inferiore a 2 Watt non si applicano i vincoli localizzativi.
Gli impianti già legittimamente esistenti, localizzati sui fabbricati di cui sopra e nella fascia di rispetto possono essere riconfigurati. Per riconfigurazione di un impianto si intende l'intervento che, modificandone la situazione esistente, determini un impianto con supporti, modifica radioelettrica, apparati e locali di conformazione e collocazione differenti da quelle di partenza. Per collocazione si intende il sedime complessivo dell'impianto, costituito dalla figura geometrica piana proiettata su di un piano orizzontale dai componenti dell'impianto stesso.

3. Distanze dei fabbricati dagli elettrodotti esistenti
I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
- linee elettriche a 380 KV: 29 metri.

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma precedente vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma precedente.

CAPO VII Norme paesaggistiche

Articolo 82 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. I fabbricati e le loro parti vanno mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari provvedono alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo alla trasformazione del territorio.

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

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Dirigente e di presentare la richiesta del titolo abilitativo.

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

6. Sono tutelati, e quindi ne è vietata la demolizione o sostituzione senza la relativa autorizzazione, tutti quegli elementi di arredo tradizionale dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastrini, archi, cancelli d'ingresso, lastricature d'epoca in cotto o in pietra, pozzi vetusti, edicole, altari e ponti di particolare fattura stilistica, ed ogni altro elemento legato alla cultura materiale ed alla tradizione costruttiva locale.

Articolo 83 Alberature

1. Il PSC tutela l'equilibrio ecologico ed il sistema ambientale, nonché il paesaggio agrario ed urbano, oltre ai beni culturali e paesaggistici presenti nel territorio extraurbano.

2. Nell'intero territorio comunale, gli alberi di valore monumentale e la flora di alto pregio, come definiti dalla LR 47/2009, sono soggetti a conservazione. Fino alla formazione del Censimento di cui all'Art. 4 comma 2 della suddetta Legge regionale, gli interventi rilevanti, ovvero non di ordinario mantenimento sull'alberatura esistente, devono essere comunicati all'Amministrazione ed autorizzati nei modi previsti dalla legge vigente. L'autorizzazione all'abbattimento, allo sradicamento o allo spostamento deve essere comunicata per competenza al Corpo Forestale dello Stato e al Dipartimento regionale Agricoltura e Forestazione.
E' fatto divieto di abbattere senza autorizzazione, espiantare, danneggiare, spostare o modificare la struttura delle specie degli alberi monumentali e della flora di alto pregio, ovvero le piante arboree di alto fusto di qualsiasi specie, ivi comprese quelle inserite nelle aree demaniali ed in quelle pubbliche, nelle proprietà private, nelle aree rurali e nei centri urbani, che possiedono rilevanti caratteristiche morfologiche, quali l'età secolare, le dimensioni ragguardevoli, il portamento, la forma peculiare, nonché la rarità botanica o l'accertato valore storico- antropologico derivato da citazioni o rappresentazioni in documenti storici.
L'abbattimento, lo sradicamento o lo spostamento degli alberi monumentali e della flora di alto pregio, collocate su suolo pubblico o privato, può essere autorizzato dall'Amministrazione provinciale, previo parere espresso dalla Consulta tecnica provinciale, solo per esigenze di pubblica utilità, o di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative volte ad evitare l'abbattimento. Nei casi in cui, per qualsiasi motivo, l'intervento si renda inevitabile, la relativa Autorizzazione da parte del Dirigente del Settore può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze autoctone, ivi comprese le specie che compongono la fascia frangivento litoranea, ed il relativo impegno del richiedente, previe appropriate garanzie. Ai fini

dell'applicazione della presente normativa, non sono comunque considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;
- gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli aceri, i noci, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi e le altre specie assimilabili, quando hanno diametro del tronco con misura, a 1 m dal piano di campagna, inferiore a m 0,20.

In tutti i progetti presentati per la domanda di Permesso di costruire le piante legnose esistenti (alberi ed arbusti) dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica.

3. L'Amministrazione si riserva la formazione di un "Programma" per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano, che, dopo l'approvazione, verrà a costituire un allegato tecnico del presente Regolamento, contenente sia indicazioni generali per l'arredo urbano, sia gli elementi di sistemazione del verde, delle aree e degli spazi di carattere pubblico, sia gli elementi di regolamentazione per la sistemazione delle aree private di pertinenza degli interventi sottoposti a Permesso di costruire.

Articolo 84 Attività impattanti

1. Sono escluse da tutte le zone extraurbane le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami, cimiteri di automobili e altri materiali di qualsiasi natura, che non abbiano attinenza con le operazioni e produzioni agricole, di carattere fisiologico e ordinarie. Per particolari documentate esigenze, e comunque quando si tratta di materiali sicuramente non molesti, nocivi o inquinanti, l'Amministrazione può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito provvisorio all'aperto dei materiali, nel solo caso dei cantieri edili autorizzati, con le prescrizioni di legge.

2. Nel territorio comunale non è prevista, di norma, la realizzazione di nuove discariche organizzate, salvo diversa previsione del Programma regionale delle discariche, nel rispetto comunque della Carta dei vincoli. Le discariche esistenti vengono utilizzate fino alla scadenza dei programmi di utilizzo e ampliamento, in vigore all'atto dell'adozione del PSC. Le discariche dismesse vengono gradualmente neutralizzate. Oltre alle tutele previste, l'Amministrazione si riserva di procedere con propri specifici programmi di mitigazione, anche al di là di quelli previsti dalle norme e dai contratti in vigore con le aziende esercenti. Nel caso della necessità di un'estensione per moduli dei programmi di utilizzo in corso, dovrà essere comprovata la non competitività di alternative sostenibili e/o effettivamente praticabili.

3. Non è prevista l'entrata in esercizio di nuove attività estrattive. Le cave esistenti, legittimamente abilitate, potranno completare i programmi di coltivazione in essere, per le sole parti residue. L'Amministrazione si riserva di attivare specifiche azioni per il ripristino ambientale delle attività esaurite e, più in generale, per la riqualificazione dei siti dismessi, attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa assistita da specifico convenzionamento, anche in vista di diversi utilizzi.

CAPO VIII Norme finali

Articolo 85 Disposizioni finali

1. Tutte le norme comunali in materia, in contrasto con le norme di cui alla presente sezione 2 si intendono decadute.

2. Le modifiche delle normative tecniche, di carattere regolamentare, di cui alla presente sezione 2, in conseguenza di innovazioni legislative centrali e regionali o delle pratiche comunali di sperimentazione in materia, non costituiscono variante del PSC.