



PIANO STRUTTURALE COMUNALE COMUNE DI DECOLLATURA



REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO PARTE GENERALE

PROGETTISTI Arch. Giuseppe Antonio ZIZZI (CAPOGRUPPO), Arch. Valtere ABATE, Prof.Ing. Umberto DE MARTINO,
Prof.Arch. Pietro RANUCCI, Dott.Geol. Giuseppe RUNCA, Dott.Agr. Francesco SCALFARO, Arch. Caterina
Giovanna ZIZZI, Dott.Soc. Nicoletta ZIZZI

COLLABORATORE Arch. Helga VISALLI

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Geom. Giuseppe NICOLAZZO

R.5/a

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI – STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI**CAPITOLO 1° NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 - Principi e scopi
- Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico
- Art. 3 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
- Art. 4 - Oggetto del regolamento urbanistico ed edilizio
- Art. 5 - Validità ed efficacia
- Art. 6 - Regime legale applicabile agli interventi edilizi
- Art. 7 - Adeguamento del regolamento edilizio ed urbanistico alle nuove disposizioni nazionali e regionali
- Art. 8 - Definizione interventi
- Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 10 - Parcheggi
- Art. 11 - Perequazione urbanistica, premialità e incentivi per la qualità

CAPITOLO 2°**TITOLI ABILITATIVI**

- Art. 12 - Titoli abilitativi
- Art. 13 - Opere soggette a permesso di costruire
- Art. 14 - Soggetti legittimati
- Art. 15 - Richiesta di permesso di costruire
- Art. 16 - Documentazione necessaria per il permesso di costruire
- Art. 17 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 18 - Rilascio del permesso di costruire
- Art. 19 - Rispetto dei termini
- Art. 20 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 21 - Efficacia, durata, trasferibilità e revoca del permesso di costruire
- Art. 22 - Permesso di costruire in deroga
- Art. 23 - Permesso di costruire in sanatoria

CAPITOLO 3°**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) - DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' (D.I.A.) - OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO**

- Art. 24 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
- Art. 25 - Interventi soggetti a Denuncia alternativa di Inizio dell'Attività e disciplina (D.I.A.)
- Art. 26 - Opere non soggette a titolo abilitativi
- Art. 27 - Interventi urgenti

CAPITOLO 4°**SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI – CONFERENZA DEI SERVIZI - SPORTELLINO UNICO**

- Art. 28 - Conferenza dei servizi
- Art. 29 - Sportello Unico per le attività produttive e sportello Unico per l'edilizia.

CAPITOLO 5°**DISCIPLINA URBANISTICA**

Art. 30 - Strumenti di pianificazione negoziata.

Art. 31 - I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

Art. 32 - Concessioni edilizie speciali:lotti interclusi

Art. 33 - Procedure di approvazione dei piani di lottizzazione

Art. 34 - Richiesta parere preliminare Art. 35 - Approvazione dei piani di lottizzazione

CAPITOLO 6°**CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI**

Art. 36 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

Art. 37 - Responsabilità

Art. 38 - Organizzazione del cantiere

Art. 39 - Interruzione dei lavori

Art. 40 - Ultimazione dei lavori

Art. 41 - Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni

Art. 42 - Impianti di cantiere

Art. 43 - Demolizioni- scavi - materiali di risulta e loro conferimento

Art. 44 - Pulizia delle strade

Art. 45 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

Art. 46 - Rinvenimenti e scoperte

Art. 47 - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 48 - Contravvenzioni

Art. 49 - Sanzioni penali

Art. 50 - Prescrizione di abusi edilizi minori

Art. 51 - Tolleranze costruttive

CAPITOLO 7°**AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

Art. 52 - Opere soggette ad autorizzazione di agibilità

Art. 53 - Richiesta di autorizzazione di agibilità

Art. 54 - Documentazione a corredo della richiesta di agibilità

Art. 55 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

Art. 56 - Certificazione degli immobili di vecchia costruzione

Art. 57 - Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

TITOLO SECONDO**NORME COSTRUTTIVE-RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA****CAPITOLO 1°****DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI DEI FABBRICATI E DECORO URBANO**

Art. 58 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Art. 59 - Tinteggiature esterne

Art. 60 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Art. 61 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

Art. 62 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari

Art. 63 - Servitù pubbliche

Art. 64 - Elementi aggettanti

Art. 65 - Antenne radio e televisive

Art. 66 - Marciapiedi

Art. 67 - Passi carrabili

Art. 68 - Depositi di materiali

CAPITOLO 2°**PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

Art. 69 - Classificazione dei locali

Art. 70 - Caratteristiche dei locali agibili

Art. 71 - Caratteristiche delle cucine

Art. 72 - Caratteristiche dei bagni

Art. 73 - Areazione naturale e ventilazione attivata

Art. 74 - Illuminazione naturale e artificiale

Art. 75 - Confort acustico

Art. 76 - Piani interrati e seminterrati

Art. 77 - Sottotetti

Art. 78 - Soppalchi

Art. 79 - Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.

Art. 80 - Coperture e isolamento delle coperture

Art. 81 - Cortili e chiostrine

Art. 82 - Isolamento termico

Art. 83 - Smaltimento delle acque bianche

Art. 84 - Smaltimento delle acque nere

Art. 85 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Art. 86 - Servizi tecnologici

Art. 87 - Parcheggi ed autorimesse

CAPITOLO 3°**NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

Art. 88 - Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti

Art. 89 - Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo

Art. 90 - Protezione contro gli incidenti da caduta

Art. 91 - Sicurezza degli impianti

Art. 92 - Protezione antincendio

Art. 93 - Sicurezza nei fabbricati speciali

Art. 94 - Fascicolo del fabbricato

CAPITOLO 4°**IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

- Art. 95 - Salubrità del terreno
- Art. 96 - Concimaie
- Art. 97 - Disciplina degli scarichi
- Art. 98 - Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile
- Art. 99 - Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica
- Art. 100 - Manutenzione delle aree scoperte
- Art. 101 - Salubrità dell'aria

CAPITOLO 5°**GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

- Art. 102 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 103 - Percorsi pedonali
- Art. 104 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni
- Art. 105 - Accessi
- Art. 106 - Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione - corridoi - passaggi
- Art. 107 - Percorsi interni verticali: scale - rampe - ascensori - impianti speciali
- Art. 108 - Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni
- Art. 109 - Locali igienici
- Art. 110 - Pavimenti
- Art. 111 - Infissi:porte - finestre - parapetti
- Art. 112 - Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per corrispondenza
- Art. 113 - Edilizia abitativa: alloggio
- Art. 114 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli
- Art. 115 - Locali pubblici
- Art. 116 - Deroghe
- Art. 117 - Sanzioni

TITOLO TERZO**PRESCRIZIONI VARIE****CAPITOLO 1°****DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

Art. 118 - Norme edilizie

Art. 119 - Norme igieniche

Art. 120 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Art. 121 - Collegamenti alla viabilità

Art. 122 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

Art. 123 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Art. 124 - Ispezioni e sanzioni

Art. 125 - Fabbricati rurali di servizio all'azienda

Art. 126 - Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo

Art. 127 - Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

Art. 128 - Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio

CAPITOLO 2°**DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE**

Art. 129 - Finalità

Art. 130 - Misure di tutela

CAPITOLO 3°**DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'INSTALLAZIONE, LA MODIFICA ED IL RISANAMENTO DI SISTEMI RADIOELETRICI**

Art. 131

Art. 132

CAPITOLO 4°**DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE LA MESSA IN OPERA DI GENERATORI EOLICI E DI MICROGENERATORI EOLICI A SERVIZIO DI ABITAZIONI O ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, TURISTICHE O AGRICOLE**

Art. 133

Art. 134

CAPITOLO 5°**DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA**

Art. 135

Art. 136

CAPITOLO 6°**DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)**

Art. 137 - Modalità per l'installazione

Art. 138 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Art. 139 - Domanda di permesso per l'allestimento

- Art. 140 - Documentazione a corredo delle domande
- Art. 141 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari
- Art. 142 - Parcheggi e strade interne
- Art. 143 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari
- Art. 144 - Attrezzature tecnologiche
- Art. 145 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari
- Art. 146 - Divieti

CAPITOLO 7°

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

- Art. 147 - Modalità per l'apertura e la coltivazione
- Art. 148 - Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere
- Art. 149 - Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava
- Art. 150 - Procedura per il rilascio del permesso
- Art. 151 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione
- Art. 152 - Cave e torbiere esistenti

TITOLO QUARTO – MODALITÀ E NORME DI ATTUAZIONE DEL P.S.C.**CAPITOLO 1°****GENERALITA' INERENTI IL PSC**

Art. 153 - Documenti ed elaborati costitutivi il P.S.C.

Art. 154 - Norme del P.S.C.

Art. 155 - Modalità di articolazione del territorio comunale.

Art. 156 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso

CAPITOLO 2°**PRESCRIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI**

Art. 157 - Nuclei storici ed edifici e monumenti di valore ed interesse storico-culturale (A)

Art. 158 - Ambito quasi totalmente edificato (Bt)

Art. 159 - Ambito di completamento (B)

Art. 160 - Ambito di espansione (C1-C2-C4-C4-C5)

Art. 161 - Ambito residenziale turistico (Ct-Ct1)

Art. 162 - Ambito residenziale (semipubblico da PdiF) (CM)

Art. 163 - Ambito produttivo-commerciale-artigianale

Art. 164 - Ambito urbanizzato saturo o di completamento (n°...)

Art. 165 – Aree per lo sviluppo di attività turistiche a basso impatto

Art. 166 – Nuovi insediamenti produttivi

Art. 167 - Ambito agricolo (E)

Art. 168 - Ambito agricolo forestale e/o agricolo caratterizzato da carenze idrogeomorfologiche e non idoneo all'edificazione

Art. 169- Ambito agricolo bosco- parco - area Sic

Art. 170- Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali

Art. 171 - Edifici ricadenti in zona agricola

Art. 172 – Servizi ed attrezzature pubbliche

Art. 173 – Servizi e attrezzature

Art. 174 – Nuove attività sportive

Art. 175 – Parchi urbani ed extraurbani

Art. 176 – Parco fluviale

CAPITOLO 3°**SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA**

Art. 177 – Aree vincolate

Art. 178 – Altri vincoli

Art. 179 – Aree destinate alla viabilità

Art. 180 – Indicazioni delle essenze arboree ed arbustive da utilizzare

Art. 181 – Norme Transitorie

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI – STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI

CAPITOLO 1°

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Principi e scopi

Le presenti norme contenute nel R.E.U. disciplinano gli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali per l'attuazione del P.S.C. del Comune di Decollatura, ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i, della Legge urbanistica nazionale n°. 1150/1942, come in seguito modificata ed integrata, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

La pianificazione urbanistica comunale si ispira alle seguenti finalità generali:

- promuovere un equilibrato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema economico-produttivo;
- salvaguardare le risorse storiche, culturali, paesaggistiche ed ambientali;
- promuovere il miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti;

garantire la compatibilità e la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche future con le risorse presenti e l'identità storico-culturale del territorio.

In particolare disciplina la elaborazione, la formulazione e la realizzazione di:

- nuove costruzioni;
- attività sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi di demolizione e ricostruzione.

Il R.E.U. stabilisce:

- le modalità d'intervento negli ambiti definiti dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- i parametri urbanistici ed edilizi ed i criteri per il loro calcolo;
- le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
- le norme sul risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- le modalità di gestione tecnico-amministrative degli interventi edilizi ed urbanistici.

Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico

Per gli effetti del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire. Chiunque intende procedere agli interventi di cui all'art. 1 deve chiedere apposito permesso di costruire o presentare -D.I.A. o S.C.I.A.- al Dirigente del settore corrispondendo il pagamento degli eventuali oneri, secondo quanto previsto dal D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 3 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

Oltre alle prescrizioni del presente P.S.C. si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune. Il rilascio del permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del R.E.U. è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.

I Piani Urbanistici Attuativi (PAU) e di settore, definitivamente approvati e convenzionati alla data di adozione del P.S.C., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

Art 4 - Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n° 19/02 e costituisce "la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano Strutturale Comunale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione". Ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure da seguire.

2. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, annesso al P.S.C. ed in conformità ad esso, stabilisce le trasformazioni e gli interventi relativi ai sistemi che caratterizzano il territorio comunale.

In particolare il PSC individua:

- sistema insediativo storico;
- sistema insediativo urbanizzato;
- sistema insediativo in trasformazione;
- sistema agricolo e forestale;
- sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche;
- sistema di tutela e salvaguardia

3. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, inoltre, contiene:

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di risparmio energetico e sicurezza antisismica, di trasformazione fisica e funzionale, di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche e sanitarie di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi urbanistici ed architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito;
- i vincoli e le condizioni di fatto e di diritto relative alle trasformazioni del territorio e degli immobili, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali presenti ed alla qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, anche in riferimento agli strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata (disposizioni legislative e strumentali ai diversi livelli di governo del territorio);
- l'insieme delle regole relative alle dotazioni territoriali di standards ed infrastrutture di interesse generale, nonché le modalità di concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- l'insieme delle regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e sanitari di interesse edilizio;
- i parametri urbanistici ed edilizi e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale.

Art. 5 - Validità ed efficacia

Il R.E.U. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del R.E.U. alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E.U. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. I permessi di costruire, concessioni e/o autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del R.E.U., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge (Testo Unico Edilizia 380/2001).

Art. 6 - Regime legale applicabile agli interventi edilizi

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

Art. 7 - Adeguamento del regolamento edilizio ed urbanistico alle nuove disposizioni nazionali e regionali L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Art. 8 - Definizione interventi

L'attività di costruzione e trasformazione di cui all'art. 1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del P.S.C., oltre che alla disciplina del presente regolamento. Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Mutamento della destinazione d'uso
- Interventi urgenti
- Opere non soggette a titolo abilitativo

Interventi di manutenzione ordinaria

Per "interventi di manutenzione ordinaria" si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, comma 1, lett. a, DPR 380/2001 e s.m). Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- Opere interne:

1. Messa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

- Opere esterne:

1. Costruzione o installazione di:
 - a. griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
 - b. recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
 - c. pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
 - d. impermeabilizzazioni;
 - e. sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
2. Rifacimento:
 - a. di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda, del coperto e dei materiali;
 - b. totale e parziale di intonaci;
 - c. di cancelletti, di inferriate, di infissi esterni;
 - d. di pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
 - e. di canne fumarie, di aspirazione, di camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;

Interventi di manutenzione straordinaria

Per "interventi di manutenzione straordinaria" si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 3, comma 1, lett. b), DPR 380/2001 e s.m.). Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- a. Apertura e chiusura di vano-porta.
- b. Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c. Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
- d. Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando la quota di colmo e di gronda. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un' altezza massima di 25 cm., ferme restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda .
- e. Demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione, dei solai senza aumento di Su.
- f. Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.

Opere esterne - costruzione o installazione di:

- a. muri di sostegno e di contenimento fino ad un' altezza massima pari a 2 m fuori terra;
- b. muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- c. pergolati e gazebo totalmente aperti senza copertura;
- d. nuove canne fumarie;
- e. condotte di esalazione ed aerazione;
- f. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
- g. scale esterne aperte e scoperte;
- h. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;

- i. accessi carrai e loro modificazione;
- j. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- l. griglie per aerare vani interrati.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Per "interventi di restauro e di risanamento conservativo" si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalla esigenza d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario (art. 31, comma 1. , lett. c), DPR 380/2001 e s.m.). Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni o prevedere la creazione di superfici accessorie entro sagoma, e la trasformazione di superficie utile in superficie accessoria mediante opere edilizie. Sono da considerarsi, ad esempio, compatibili con il restauro e il risanamento conservativo, anche i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- b) Accorpamento di unità immobiliari residenziali;
- c) divisione di unità immobiliari. (Il frazionamento di una grande unità commerciale/direzionale deve ritenersi solo un intervento di adeguamento funzionale).

Interventi di ristrutturazione edilizia

Per "interventi di ristrutturazione edilizia" si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, entro il volume preesistente, quelli che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai ;
- c) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- d) il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ed il riutilizzo degli interrati e seminterrati ad uso terziario/commerciale.

Interventi di nuova costruzione

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

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno dell'edificio esistente;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino la esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. (art. 3, comma 1., lettera e), DPR 380/2001 e s.m.)

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Per "interventi di ristrutturazione urbanistica" si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 3, comma 1., lettera f), DPR 380/2001 e s.m.).

Mutamento della destinazione d'uso

1. Si definisce destinazione d'uso di un'area il complesso di usi o di funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica per l'area;
2. Si definisce destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
 - a) residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria;
 - b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
 - c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
 - d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
 - e) agricole.
4. Si definisce modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3.
5. Si definisce mutamento di destinazione d'uso dell'immobile o parte di esso il cambio di utilizzo all'interno dello stesso raggruppamento di cui al precedente comma 3.

Opere di arredo urbano

Si definiscono "opere di arredo urbano":

- espositori;
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
- nuove insegne e di indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;

- bacheche e punti informativi;
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
- panchine e cestini;
- punti vendita automatizzati;
- portabiciclette;
- nuovi dispositivi di illuminazione esterna;
- cabine telefoniche;
- cartelloni pubblicitari;
- segnaletica specialistica e turistica;
- torrette telefoniche per tax;
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici;
- buche per la posta;
- apparecchi illuminanti;
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate;
- strutture mobili per il commercio su area pubblica.

Le suddette opere e quanto di simile come tipologia non si configurano come interventi edilizi e sono soggette al rispetto delle norme di decoro urbano, occupazione di suolo pubblico e alla disciplina del Regolamento di Polizia Urbana.

Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. P = Plafond edificatorio (mq-mq)

Si intende la quota di edificabilità spettante al terreno indipendentemente dalla destinazione urbanistica assegnata dal Piano, in virtù dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno al momento della redazione dello strumento urbanistico comunale.

2. I_{fd} = Indice di fabbricabilità differenziato (mq/mq)

Esprime l'indice urbanistico complessivo assegnato dal piano e indica il rapporto tra la superficie massima realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi e/o in sede di progettazione esecutiva.

3. D_t = Densità territoriale (ab/ha)

Si intende il rapporto massimo ammissibile fra gli abitanti insediabili e/o insediati e la superficie territoriale.

4. S_m = Superficie minima di intervento (mq)

Si intende la superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico preventivo.

5. S_f = Superficie fondiaria (mq)

Si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. L_m = Lotto minimo d'intervento (mq)

Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale .

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

Si intende il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto.

8. Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) almeno aperte su due lati e non superiore a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato, delle pensiline a copertura degli ingressi.

9. Su = Superficie utile abitabile (mq)

E' la superficie del pavimento degli alloggi al netto della muratura, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché le eventuali scale interne, logge e balconi.

13. Snr = Superficie non residenziale (mq)

E' la superficie destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze.

Tali superfici riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni d'ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- 4) logge e balconi.

14. Sce = Superficie complessiva di un edificio (mq)

E' la superficie costituita dalla somma della superficie utile (Su) e del 60% della superficie non residenziale (Snr). La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici.

15. Suc = Superficie utile coperta (mq)

Si intende la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali.

Non vengono conteggiate nella superficie utile coperta:

- a) Le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato, veranda, logge, balcone, terrazzo, cavedio.
- b) Le superfici dei piani interrati destinati a parcheggi, cantine, depositi o similari a servizio delle unità immobiliari o dei servizi tecnici del fabbricato;
- c) le superfici dei piani parzialmente interrati, aventi superficie laterale entroterra non inferiore al 50% della superficie laterale del piano, che non abbiano i requisiti di abitabilità e che abbiano altezza (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio sovrastante) non superiore a ml. 2,50. Per esse deve essere esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in esse non potranno essere realizzate opere o installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone;
- d) Le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità e che sono destinate a stenditoi, depositi o similari e servizi accessori e tecnici; che abbiano copertura a tetto inclinato con altezza al colmo non superiore a ml.3,20 e media ponderale, calcolata dividendo il volume del sottotetto per la relativa superficie, non superiore a ml. 2,00. Per esse deve essere esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in esse non potranno essere realizzate opere o impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.
- e) Le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc....;

- f) Le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti.
- g) I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico.
- h) Le superfici occupate dal vano scala condominiale, nonché lo spazio dell'atrio d'ingresso.
- i) Le superfici destinate a parcheggio sino ad un massimo di 30 mq per unità immobiliare.

16. Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml)

L'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta alla più alta delle due quote: intradosso dell'ultimo solaio abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso si calcola nel punto medio) o bordo inferiore della gronda, se posta a quota superiore all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico dell'edificio, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, non viene conteggiato ai fini dell'altezza delle fronti dell'edificio.

17. H = Altezza delle costruzioni (ml)

Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il precedente parametro Hf. Tale altezza media non può superare quella consentita dalle norme per le diverse zone omogenee previste dal P.S.C..

18. Df = Distanza fra le fronti (ml)

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..). Quest'ultime di dimensioni non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formino fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

19. Dc = Distanza dai confini (ml)

E' la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) di dimensione non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza le parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

20. Ds = Distanza dalle strade (ml)

E' la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni,

scale, gronde, ecc..)di dimensioni non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, etc.). I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

21. Deroche alle distanze

Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- a. ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- b. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- c. alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebo su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d. ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e. alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- f. ai muri di cinta e di sostegno fino a m 3 di altezza;
- g. alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

22. N= Numero dei piani (n)

E' il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani in ritiro, il sottotetto (se abitabile) ed il seminterrato (se abitabile).

- **Lf = lunghezza fronti (ml)** E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.
- **Ip = Indice di piantumazione (n/ha)** E' il numero di piante prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
- **Iut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)** Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.
- **Iuf = Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq)** Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) e la superficie edificabile del lotto.

23. V = Volume di un fabbricato (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della superficie utile coperta di ciascun piano, per l'altezza virtuale dell'interpiano di 3,00 ml indipendentemente dall'altezza effettiva dell'interpiano purché inferiore a ml. 3,50. Qualora l'altezza effettiva (pavimento-soffitto) sia superiore a 3,50 ml il volume si calcola moltiplicando la Suc del piano per l'altezza effettiva del piano stesso. Non sono conteggiati ai fini del volume le

superfici che non vengono conteggiate nel calcolo della superficie utile coperta per come prescritto al punto 13 del presente articolo.

24. S1= Superfici opere urbanizzazione primaria (mq)

Si intendono le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e precisamente: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica, fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

25. S2 = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Si intendono le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie e precisamente: asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

26. Sie = Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore a $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

a) Patio - si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani.

b) Chiostrina - Si intende lo spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

c) Cavedio - Si intende lo spazio interno, per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, sul quale non si possono aprire luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara e avere areazione naturale.

d) Cortile - Si intende uno spazio nel quale la misura libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ delle pareti che la circondano.

Art. 10. - Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989 e s.m.i.. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a 15 mq ogni 100 mq di superficie utile coperta.

3. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio deve essere incrementata nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 17/99. La norma di cui al presente comma vale anche per la parte commerciale di edifici a destinazione mista (residenziale/commerciale). Deroghe al presente comma si applicano per gli esercizi di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti in edifici esistenti.

4. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 20 mq. di superficie.

Art. 11 - Perequazione urbanistica, premialità e incentivi per la qualità**LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Ai sensi dell' art. 54 della L.R. 19/2002 Il PSC attraverso la perequazione urbanistica si persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, ovvero, si riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase operativa.
4. Nel caso di comprovata difficoltà ad operare manovre di tipo perequativo per l'attuazione del PSC nel Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, in cui non sia possibile la cessione gratuita occorrerà monetizzare la mancata cessione di tali aree, ricorrendo alla pratica dell'esproprio per la realizzazione dei Servizi pubblici.
5. Il Consiglio Comunale determina, per ogni ATU, un costo unitario al mq e le relative modalità di versamento delle cifre dovute. Tale valore dovrà essere rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.
6. A seconda delle situazioni e delle condizioni urbane, ed anche per garantire a adeguate condizioni di concorrenza ai partecipanti, di norma, tali pratiche possono assumere carattere di diretta efficacia a partire dalle presenti Norme, ovvero, venire attivate attraverso successivi appropriati strumenti, provvedimenti e procedure amministrative, anche in conseguenza delle manifestazioni di interesse avanzate con i Bandi di formazione del PSC, e dei conseguenti Accordi preliminari di pianificazione, secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni di zona.
7. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PSC.
8. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardo la registrazione e la documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
9. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel Territorio Agricolo – Forestale.

REGOLE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONI

10. Le pratiche perequative si applicano al "Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici", al "Sistema Naturale", al "Sistema Insediativo". In fase operativa/attuativa, potrà essere applicata anche ad altri interventi di sostegno all'attuazione del Piano.
11. Le manovre perequative, a seconda delle situazioni e delle esigenze del territorio, a discrezione dei soggetti attuatori, assumono efficacia:
 - a) indiretta, per il "Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici", e, il "Sistema Naturale", prevedendo la cessione gratuita dei suoli di proprietà a fronte dei diritti edificatori da trasferire all'interno del "Territorio Urbanizzabile", attraverso specifici strumenti urbanistici operativi/attuativi.

b) indiretta nel caso di trasferimento dei diritti edificatori maturati nel “Nucleo Storico” e nel “Territorio Urbanizzato” attraverso incrementi di capacità edificatoria (bonus volumetrici), trasferibili all’interno dello stesso Territorio Urbanizzabile, attraverso specifici strumenti urbanistici operativi/attuativi.

c) diretta nel caso di trasferimento dei diritti edificatori maturati nel “Nucleo Storico” e nel “Territorio Urbanizzato” attraverso incrementi di capacità edificatoria (bonus volumetrici), trasferibili all’interno dello stesso Territorio Urbanizzato, tramite Accordi tra Privati, o liberamente commerciabili attraverso la Tesoreria Perequativa.

12. Le pratiche perequative previste per gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzato e urbanizzabile, e per le Funzioni di eccellenza urbana, assumono di norma il carattere di manovra di trasferimento ed individuata ospitalità di diritti edificatori, e di corrispondente cessione di parte dei suoli di proprietà degli Ambiti stessi, attivata attraverso specifiche procedure e strumentazioni urbanistiche, previi Accordi preliminari di pianificazione, tra Amministrazione e proprietà interessate. Di norma, possono assumere una diretta efficacia le modalità di attuazione di carattere perequativo fissate per le destinazioni d’uso di previsione, a Verde pubblico, Servizi di quartiere, Attrezzature urbane, Parcheggi di interscambio e attestamento, previsti dal PSC nei Centri storici, nel Territorio urbanizzato, negli Ambiti urbani minori, nel Territorio urbanizzabile, secondo quanto fissato dalle specifiche Norme di zona. Tali pratiche assumono di norma il carattere di misura compensativa dei previsti vincoli di inedificabilità, altrimenti preordinati all’esproprio, prevedendo la cessione gratuita di parte dei suoli di proprietà, a fronte dei diritti edificatori riconosciuti alle parti non cedute.

13. Ai Sistemi elencati al comma 2, viene attribuito un Indice di utilizzazione Fondiaria (Iuf), caratteristico della natura dei terreni, per come segue:

Sistema Insediativo: Iuf pari a 0,30 mq/mq;

Sistema delle Attrezzature e dei servizi pubblici: Iuf pari a 0,3 mq/mq;

Sistema Naturale: 0,10 mq/mq.

14. Lo Iuf è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica dalla parte operativa/attuativa del PSC. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché urbanizzabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dal REU, restando ininfluenza il valore dello Iuf.

15. Per dare attuazione all’accordo pubblico – privato lo strumento prescelto è quello della “convenzione tipo” predisposta dall’Amministrazione Comunale unitamente all’uso dei comparti perequativi.

16. Nella convenzione saranno disciplinate le condizioni di partecipazione dei soggetti interessati dalle manovre perequative, nonché, le eventuali quote di partecipazione che i proprietari dei soggetti da trasferire dovranno corrispondere per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi ed i conseguenti oneri di urbanizzazione.

17. Con i medesimi fini di equità, efficacia e messa in valore delle risorse patrimoniali socialmente diffuse, il PSC ricorre assiduamente, altresì, a tecniche di premialità in Capacità edificatoria, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, finalizzandole particolarmente ad obiettivi di risparmio energetico, sicurezza sismica, idraulica, di stabilità dei versanti e completamento delle reti di urbanizzazione, oltre che di adeguamento delle strutture produttive, ed anche ad obiettivi di tutela e qualificazione dei Centri storici, oltre che dell’ambiente, del paesaggio e dei beni culturali, anche con una premialità condizionata al trasferimento ed alla sostituzione edilizia.

18. Sull’intero processo perequativo, di manovra dei suoli e di trasferimento di diritti edificatori, previsti dal PSC, l’Amministrazione si riserva di applicare in forme ricorrenti specifiche modalità di controllo di legalità e di applicazione di relativi codici di garanzia, secondo i medesimi criteri

utilizzati nella formazione degli Accordi preliminari di pianificazione acquisiti in fase di adozione, allegati al PSC.

INCENTIVI PER LA QUALITA'

19. Un edificio può usufruire degli incentivi per la qualità, durante la validità del PSC, di cui ai successivi articoli. Tali incentivi non sono cumulabili e possono essere fruiti una sola volta e per un solo articolo.

20. Il Direttore dei lavori, prima in sede di progetto e poi in sede di collaudo finale dell'opera, dovrà redigere relazione di asseveramento alla quale dovranno essere allegati:

- a.) Giudizio sintetico e dichiarazione di conformità progettuale di un tecnico abilitato (in corso d'opera e a lavori ultimati) basato sulla presenza dei requisiti del "Premio Urbanistico", sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione;
- b.) Dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della L.46/90 dall'impresa installatrice dell'impianto di produzione dell'energia e idro-sanitario secondo le norme vigenti;
- c.) Certificazione energetica, resa da tecnico abilitato;

21. Nel caso di mancata osservanza degli impegni assunti in sede di richiesta del permesso di costruire o di procedimento finalizzato al rilascio di altro titolo abilitativo edilizio, la costruzione, non potendo godere del beneficio dell'aumento volumetrico, sarà considerata abusiva per la parte riferita all'aumento di volumetria se divisibile, altrimenti per l'intera costruzione, e sarà perseguibile secondo le norme vigenti;

22. L'applicazione dei presenti incentivi sugli edifici nel Centro Storico dovrà essere specificamente organizzata in un apposito PAU a scala idonea alla verifica peculiare dei vari fenomeni.

NUOVI EDIFICI – PREMIO URBANISTICO PER LA QUALITA' TOTALE (+ 30%)

23. La rispondenza del progetto di nuovi edifici ai seguenti requisiti viene premiata con l'incentivo dell'aumento della volumetria (densità fondiaria) del 30% rispetto a quella prevista in via generale dal PSC e dal REU.

24. Le modalità di realizzazione dell'edificio devono rispondere ai requisiti ecosostenibili indicati con il presente provvedimento e devono essere scelti dal progettista tra i molti requisiti ecosostenibili ipotizzabili, previa verifica che gli stessi:

- Rispondano ad esigenze, fortemente condivise, di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- Propongano livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- Siano dimostrabili in modo oggettivo in sede progettuale ed a lavori ultimati dal professionista abilitato, senza aggravamento del controllo pubblico.

25. Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti individuati come segue:

a - Prerequisito "Analisi del sito"

I dati vanno riferiti ad un contesto spaziale opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento (almeno a scala di quartiere e/o di comparto)

a.1 – Clima e temperature medie del sito

a.2 – Disponibilità delle risorse rinnovabili

a.3 – Clima acustico

a.4 – Campi elettromagnetici

a.5 – Tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti

a.6 – Tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti

b – Benessere ambientale

- b.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale (umidità superficiale)
- b.2 – Riverberazione sonora (per locali ampi)
- b.3 – permeabilizzazione: 40% aree di pertinenza permeabili.
- c – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
 - c.1 – Controllo dell’apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
 - c.2 – Uso dell’apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
 - c.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
 - c.4 – Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
 - c.5 – Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)
 - c.6 – Uso dell’inerzia termica per la climatizzazione estiva
 - c.7 – Uso dell’apporto energetico solare per il riscaldamento dell’acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)
- d – Fruibilità di spazi e attrezzature
 - d.1 – Accessibilità all’intero organismo edilizio (anziani e/o con handicap motori)
 - d.2 – Arredabilità funzionale per portatori di handicap e anziani
 - d.3 – Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza (incidenti, incendi, intrusioni)
- e – Uso razionale delle risorse idriche
 - e.1 – Riduzione del consumo di acqua potabile
 - e.2 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
 - e.3 – Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie
- f – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione
 - f.1 – Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture
 - f.2 – Asetticità
 - f.3 – Riciclabilità dei materiali da costruzione
- g – Tipologie rifiniture edilizie
 - g.1 Completamento dell’edificio con il tetto a falde inclinate.
 - g.2 presenza di giardino individuale (per singolo alloggio)
 - g.3 Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
 - g.4 Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
 - g.5 Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
 - g.6 Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
 - g.6 Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

NUOVI EDIFICI- PREMIO URBANISTICO PER CLASSE ENERGETICA A O DOMOTICA (+20%)

26. Gli edifici che hanno come obiettivo di raggiungere la classe energetica A possono godere di un aumento volumetrico consentito del 20% rispetto ai limiti imposti in via generale dal PSC o dal REU.

27. Anche nel caso in cui venga effettuata una progettazione esecutiva relativa ad edifici pubblici o privati nella quale è coordinata una progettazione o una ristrutturazione edilizia con la finalità di incrociare tutti gli aspetti della disciplina tecnologica della domotica o della prestazione energetico – ambientale.

l’Amministrazione comunale, dopo l’opportuna istruttoria dell’ufficio tecnico e con la validazione e la certificazione da parte dei professionisti abilitati della progettazione tecnologica ai sensi del D.Lgs. n.192/2005 ed in conformità alla direttiva 2002/91/CE al D.Lgs. 211/2006 ed al DPR 59/2009 concede una premialità volumetrica pari al 20% del parametro assentito senza formare Variante Urbanistica.

NUOVI EDIFICI NON RESIDENZIALI ENERGIA RINNOVABILE (+ 20%)

28. Per gli edifici e le attività non residenziali, ovvero produttive e a servizi, ad esclusione di quelli al servizio del settore agricolo, che hanno come obiettivo di raggiungere il 50% del loro fabbisogno energetico da produzione energetiche rinnovabili può essere riconosciuto un aumento volumetrico incentivante del 20% rispetto ai limiti imposti in via generale dal PSC o dal REU.

29. Anche nel caso in cui vi è la necessità di realizzare delle serre a struttura metallica fissa la cui struttura ha la capacità di produrre attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici in forma autonoma l'energia necessaria per la formazione e la produzione di prodotti ortofrutticoli, l'amministrazione comunale può, dopo l'iter istruttorio e la verifica della capacità autonoma per la fornitura dell'energia alternativa, concedere una premialità volumetrica di progetto pari al 20% dell'assentito senza che essa formi o produca variante urbanistica.

NUOVI EDIFICI, BIOARCHITETTURA PROTOCOLLO ITACA (+ 20%)

30. Gli edifici che hanno come obiettivo di applicare i dettami della bioedilizia per la qualità energetica ed ambientale, di cui al "Protocollo sintetico ITACA dell'Istituto per la trasparenza l'aggiornamento e la certificazione degli appalti", possono godere di un aumento volumetrico consentito del 20% rispetto ai limiti imposti in via generale dal PSC o dal REU.

EDIFICI ESISTENTI – RECUPERO DI SOTTOTETTI E SEMINTERRATI

31. Il presente articolo promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati ai fini commerciali di edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

32. Le presenti norme determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi ai sensi della Legge R. 19/02, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore del REU, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e relative certificazioni ;
- b- altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- c- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50.

33. Il recupero a fini abitativi a residenza dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati è ammesso rispettivamente per le ex zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

34. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti.

35. Rimangono esclusi dal presente articolo gli immobili vincolati come beni culturali.

EDIFICI ESISTENTI – QUALITA' TIPOLOGICA, ESTETICA E RIFINITURE (+20% max 45 mc)

36. Il presente articolo promuove il recupero e la definitiva rifinitura degli edifici esistenti al fine di adeguare i singoli alloggi ad esigenze familiari. Gli aumenti volumetrici sono da utilizzarsi una sola volta per singolo alloggio e si intendono ricompresi negli eventuali aumenti tipologici permessi da leggi statali e/o regionali.

37. Il presente incentivo tipologico non è utilizzabile se si è usufruito degli incentivi del Piano Casa di cui alla legge regionale del 4 agosto 2010 denominata “misure straordinarie a sostegno dell’attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”.

38. La rispondenza del progetto ai parametri tipologici indicati successivamente dal presente articolo viene premiata con l’incentivo dell’aumento della SUL del 20% (max. 15 mq.).

39. Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del “Premio Urbanistico” è l’applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell’edificio dei punti così individuati:

- Completamento dell’edificio con il tetto a falde inclinate;
- presenza di giardino individuale (per singolo alloggio) o giardini pensili;
- indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 30%.
- Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
- Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
- Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
- Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
- Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

40. Le presenti norme sono applicabili in tutte le zone urbanistiche del P.S.C. ad esclusione della zona A e D. L’applicazione delle presenti norme alle zone A viene demandata al piano di recupero del centro storico.

41. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione.

42. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all’art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

NUOVI EDIFICI – PREMIO URBANISTICO QUALITÀ IN AMBITI AGRICOLI (+ 50%)

43. Al fine di ricondurre l’attività edilizia, in ambito agricolo, a una qualità estetica di valore si stabiliscono i seguenti incentivi:

- + 50% rispetto all’indice 0.0065 mq/mq per edifici residenziali;
- + 50% rispetto all’indice 0,05 per edifici per le attrezzature agricole;

44. Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del “Premio Urbanistico Ambiti agricoli” è l’applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell’edificio dei punti individuati come segue:

a) 1 - Prerequisito “Analisi del sito”

I dati vanno riferiti ad un contesto spaziale opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell’area oggetto dell’intervento.

- a.1 – Clima e temperature medie del sito
- a.2 – Disponibilità delle risorse rinnovabili
- a.3 – Clima acustico
- a.4 – Campi elettromagnetici
- a.5 – Tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti
- a.6 – Tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti

b) Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

- b.1 – Controllo dell’apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
- b.2– Uso dell’apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
- b.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
- b.4 – Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)

- b. 5– Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)
- b. 6– Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
- b.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)
- c) Tipologie rifiniture edilizie
 - c.1 Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
 - c.2 Indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 40%
 - c. 3 Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
 - c.4 Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi
 - c.5 Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione)
 - c. 6 Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
 - c.7 Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

INCENTIVO ACCORPAMENTO SUOLI AGRICOLI (50% VENDITORE - 50% ACQUIRENTE) 45.

45. Al fine di incentivare l'accorpamento dei suoli agricoli e di limitare il ricorso all'autocostruzione della prima casa in aree agricole, si stabilisce il presente incentivo edilizio, previo accordo benevolo di divisione dei diritti edificatori fra le parti, fra acquirente e venditore:

- Venditore: il 50 % della volumetria costruibile ai fini residenziali, ovvero $\frac{1}{2}$ di 0,013 mq/mq consentiti dal presente REU, sul terreno venduto per accorpamento fondiario, con un max di 150,00 mq/mq per ogni appezzamento di particelle contigue vendute, rimane come plafond edilizio al venditore. Tale diritto edificatorio può essere utilizzato su ogni ambito urbano edificabile definito dal presente PSC che preveda un "Volume di perequazione e/o atterramento mc e/o mq", con espressa esclusione degli ambiti non urbanizzabili e agricoli.
- Acquirente: 50% della volumetria costruibile ai fini residenziali, ovvero $\frac{1}{2}$ di 0,013 mq/mq, rimane come plafond edilizio all'acquirente da utilizzare con la presente normativa nelle zone non urbanizzabili e/o agricole. L'asservimento volumetrico deve essere esplicitato nell'atto di compravendita dei fondi agricoli e deve essere registrato e graficizzato nelle modalità previste dalla l.r. 19/02 e succ. modifiche. Il presente incentivo non ha limiti temporali, ma ha come limite massimo complessivo comunale di mq/mq la sommatoria indicata dalla relazione progettuale come superficie aggiuntiva di carico urbanistico del dimensionamento generale del PSC. Al fine di stabilizzare le aree a standard del presente PSC si stabilisce che oltre il limite massimo precedentemente indicato il Comune non può più riconoscere diritti edificatori.

EDILIZIA SOCIALE, INCENTIVO PER ESECUZIONE DIRETTA (+ 5%, + 10%)

46. Al fine di incentivare l'esecuzione diretta da parte dei privati della realizzazione di edilizia residenziale per coloro che non possono sostenere il costo degli immobili nel libero mercato, Social Housing, si dispongono i seguenti incentivi rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli ambiti: I diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:

- a) + 5% per realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- b) + 10% per cessione di aree già urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;

c) + 10% realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto;

RECUPERO EDIFICI NEL CENTRO STORICO (30%)

47. Al fine di incentivare l'esecuzione dei recuperi edilizi e funzionali degli edifici siti negli ambiti di conservazione viene assegnata a tutti i proprietari che concludono il recupero e la rifunionalizzazione di un edificio una volumetria pari al max del 30% dell'edificio recuperato.

CAPITOLO 2° TITOLI ABILITATIVI

Art. 12 - Titoli abilitativi

1. Sono titoli abilitativi edilizi il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire (DIA) e la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

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

Art. 13 - Opere soggette a permesso di costruire

1. Sono subordinate a permesso di costruire, a norma dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m., rilasciato dal Dirigente del settore tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e cioè:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) gli interventi di nuova costruzione;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino:
 - aumento di unità immobiliari;
 - modifiche del volume;
 - modifiche della sagoma;
 - modifiche dei prospetti o delle superfici;
- d) i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici;

Art. 14 - Soggetti legittimati

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 8, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di permesso di costruire, tra gli altri:

- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
- b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
- e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di permesso di costruire delle opere di cui alla lettera precedente;
- f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
- g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione urgente dell'immobile in locazione o in affitto;

- h) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;
- i) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art. 15 - Richiesta di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale, previo rimborso della relativa spesa; deve essere altresì corredata dal progetto e dagli elaborati previsti per i singoli interventi (costituiti da tipi riducibili formato UNI).
2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.
3. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;
4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare del permesso e dagli interessati.

Art. 16 - Documentazione necessaria per il permesso di costruire

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono, di norma, essere allegati, pena inammissibilità della stessa, i seguenti atti ed elaborati firmati dal richiedente il permesso di costruire e dal progettista, in triplice copia:

A) Disegni comprendenti:

- a) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- b) estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa almeno m. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni;
- c) stralcio aerofotogrammetrico 1:2000, esteso almeno 150 m. oltre i confini di proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli del P.S.C.;
- d) planimetria generale della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 50 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:
 - l'intervento;
 - le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;
 - la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
 - le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;
 - le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze;
- e) Planimetria dell'area di pertinenza, non inferiore alla scala 1:200, estesa per un raggio di almeno 20 m. dai confini, contenente:
 - l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;
 - i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;
 - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e marciapiedi se esistenti;
 - l'indicazione delle ragioni di confinanza, dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;

- il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
 - la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;
 - l'indicazione dell'area di parcheggio;
 - la sistemazione a verde.
- f) Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
- g) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:
- la destinazione di ciascun ambiente;
 - l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;
 - le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.
- h) Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:
- le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;
 - le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;
 - le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;
 - l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera f).
- i) Prospetti esterni in rapporto non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali ed alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in continuità ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.
- j) Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.
- k) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi. I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.
- m) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio. Qualora non sia

possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante servizio pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

B) Scheda tecnica da cui risulti:

Si evince:

- superficie catastale di intervento;
- ambito dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- lotto minimo d'intervento (Lm);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf);
- superficie coperta (Sc);
- superficie utile coperta (Suc);
- volume del fabbricato (V);
- superficie utile abitabile (Su);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sce);
- superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti;
- altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni));
- superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato e verde condominiale;
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- superficie delle aree di uso pubblico;

C) Relazione generale

Illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

Secondo quanto previsto dalle norme per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza

interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

D) Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda ove previsto, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.

E) Progetto impianto elettrico

ai sensi della legge 46/90, ove necessario.

F) Documentazione di isolamento termico

idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

G) Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.

H) Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.

2. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va anche a queste aree. Per i permessi di costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione. Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

3. La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai necessari nulla-osta e/o autorizzazioni di cui si richiamano, a titolo esemplificativo: Autorizzazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, del Dipartimento Agricoltura e foreste della Regione Calabria, dall'Autorizzazione paesaggistica, dall'Autorizzazione dell'ASP, autorizzazione per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato, etc. I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri. E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

Art. 17 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata al competente ufficio comunale.
2. L'ufficio comunica al richiedente, entro 10 giorni, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 142, e s.m.i.
3. Entro 45 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'ufficio preposto, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri eventualmente necessari di cui al presente regolamento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente ed al presente regolamento e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che l'istanza per l'intervento previsto dal presente regolamento non sia corredata da documenti, atti, ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, trascorsi 90 giorni, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla definitiva archiviazione di essa senza ulteriore comunicazione ai soggetti interessati.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che, per il rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine di cui al precedente comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tal caso l'interessato si pronuncia sulla richiesta nel termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione.

Art. 18 - Rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.
2. Il Dirigente del Settore, visti i nulla osta ed i pareri di Enti diversi dall'Amministrazione comunale eventualmente necessari, acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali, quando richiesti, emette il provvedimento finale in merito alla domanda di permesso di costruire entro 15 giorni dalla proposta di cui al comma 3, dell'art.16, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Il provvedimento finale è notificato all'interessato a cura dell'ufficio preposto.
3. Se la domanda è respinta, l'interessato può ripresentarla solo nel caso di varianti che giustificano il nuovo esame.
4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi vi abbia titolo, menzionando i pareri di cui al comma 2, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il permesso di costruire. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto.
5. Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché dimostri, mediante atto di notorietà, di avere la disponibilità degli altri comproprietari del suolo o del manufatto.
6. Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti del titolo, emanato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

7. Il permesso di costruire può essere condizionato alla osservanza di adempimenti, modalità e limitazioni, che, per ragioni di pubblico interesse, vengono ritenuti necessari dal Dirigente.

8. Il permesso di costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di "non edificandi" sui terreni utilizzati.

9. Il permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo concessorio, se dovuto, secondo le modalità di cui al successivo art. 18 e all' ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal presente R.E.U..

10. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, per la durata di 15 giorni consecutivi, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.

11. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire secondo la procedura espressamente prevista con regolamentazione dell'Ente.

12. I termini previsti dal presente articolo e dall'articolo precedente possono essere raddoppiati per progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

Art. 19 - Rispetto dei termini

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dagli articoli precedenti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il Dirigente si pronunci entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi 15 giorni, nomina un commissario ad acta che provvederà nel termine di 60 giorni a rilasciare il permesso di costruire. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla richiesta di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Art. 20 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.

2. La quota commisurata al contributo delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.

3. A scomputo parziale o totale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

4. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, e il relativo importo deve essere versato dal richiedente attraverso polizza fideiussoria bancaria, unitamente ad atto d'obbligo ad eseguire le opere di cui sopra; tale polizza è svincolata dopo il collaudo delle opere stesse.

5. La quota del contributo relativo al costo di costruzione è determinata prima del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con i modi e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

6. A garanzia di tale versamento, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il concessionario deposita una fideiussione bancaria dell'importo dovuto maggiorato del 20%.

Art. 21 - Efficacia, durata, trasferibilità e revoca del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi i diritti dei terzi e le opere con esso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

2. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.

3. Il permesso di costruire si intende decaduto se il titolare del permesso non abbia dato inizio ai lavori entro 12 mesi dal suo rilascio.

4. La durata complessiva del permesso di costruire non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogata, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario o per riconosciute eccezionali dimensioni dell'opera e/o per particolari caratteristiche tecniche costruttive adottate. In ogni caso la richiesta di proroga va fatta prima della scadenza dei termini di validità del permesso di costruire.

5. Qualora non siano rispettati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti, il titolare del permesso deve presentare nuova istanza di permesso di costruire.

6. Per le opere non ultimate esso farà riferimento alle parti da completare.

7. In caso di trasferimento del permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire devono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso stesso.

8. In conseguenza della voltura del permesso non si modificano i termini di validità e decadenza previsti nell'atto originario.

9. Il permesso di costruire può essere revocato quando risulti che:

- a) sia stata ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che nei sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

10. Il permesso di costruire è annullato quando:

- a) risulta in contrasto con le leggi, le norme e la disciplina urbanistica;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 22 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del P.S.C. resta regolamentato dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e dalle altre disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 23 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità del permesso, ovvero con variazioni essenziali, conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda, rientranti nei casi disciplinati dalle disposizioni

legislative vigenti, possono costituire oggetto di richiesta di permesso in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge in misura semplice.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente si pronuncia con adeguata motivazione, entro 60 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

CAPITOLO 3°**SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) - DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' (D.I.A.) - OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO****Art. 24 - INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro qualora relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
 - f) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - g) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'ART.9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n°122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - i) gli interventi relativi alle pertinenze che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
 - l) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
 - m) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o altri manufatti non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - n) i depositi a cielo aperto che non comportino realizzazione di opere edilizie;
 - o) edilizia cimiteriale.
 - p) passi carrai, uscita dalle autorimesse;
 - q) installazione di impianti solari (termici o fotovoltaici) di produzione energetica su edifici nei centri storici o edifici anche esterni ai centri storici.
2. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, prima dell'inizio dei lavori, presenta la S.C.I.A., corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare. Dovrà essere comunque presentata la seguente documentazione:
 - a) estratto autentico di mappa o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico;
 - b) n. 2 o più fotografie, a seconda dei casi, dello stato di fatto, nitide, opportunamente estese al suo contorno immediato, debitamente impaginate, con indicazione dei punti di ripresa
 - c) n.2 copie della relazione tecnica a firma del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'ART.481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, ed al REU;
 - d) quantificazione del contributo di costruzione se dovuto, e relativa quietanza di pagamento, o

motivazione di gratuità;

e) ricevuta versamento diritti di segreteria.

f) progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione con relativa relazione tecnica, ai sensi dell'art.28 della L.10/91;

h) progetti redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. 37/08, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, rilasciata dal progettista.

i) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e relativo DURC in corso di validità.

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

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

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

3. La S.C.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella stessa S.C.I.A..Il termine di inizio lavori da indicare nella S.C.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa. Nel caso non sia esplicitamente indicata la data di inizio lavori, questa si intende attestata alla data di presentazione al protocollo.

4. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori. Entro i 15 giorni successivi, dovrà essere presentata la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta e ricevuta della domanda di variazione catastale o dichiarazione del tecnico abilitato se differente da quella a corredo della S.C.I.A..

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

6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del relativo atto di assenso.Ove tale atto non sia favorevole, la S.C.I.A. è priva di effetti.

7. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla S.C.I.A. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della S.C.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi.

La S.C.I.A.è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.

8. la S.C.I.A., corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei prescritti elaborati tecnici, può essere presentata anche mediante posta raccomandata con avviso di

ricevimento o posta elettronica certificata (pec). In tali casi la S.C.I.A. si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione comunale.

9. Lo sportello unico deve comunicare all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, per consentirgli di partecipare alla successiva procedura di controllo mediante accesso agli atti ed eventualmente, di depositare memorie e documenti.

10. La segnalazione certificata di inizio attività è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.

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

Lo Sportello unico per l'edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.

La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della S.C.I.A.

11. Sulla S.C.I.A. viene effettuato un controllo successivo nei 30 giorni dopo che le opere hanno avuto inizio.

Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale- nel termine di 30 giorni dal ricevimento della S.C.I.A. – adotta, in caso di accertata carenza della correttezza della qualificazione dell'intervento, della sussistenza dei presupposti della procedura e del rispetto delle prescrizioni di legge, motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare detta attività ed i suoi effetti alla normativa vigente entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni.

Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile del procedimento, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

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

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

Art. 25 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA ALTERNATIVA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E DISCIPLINA

1. Sono soggetti a DIA alternativa al permesso di costruire, in base alla scelta discrezionale dell'interessato:

a) Interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 comma 1 let. C del TU n. 380/01

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

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di precise disposizioni plano-volumetriche poste dal PSC.

2. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire.

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

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

5. La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. Il termine di inizio lavori da indicare nella D.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa. Nel caso non sia esplicitamente indicata la data di inizio lavori, questa si intende attestata al 31° giorno dalla data di presentazione al protocollo.

6. A conclusione dei lavori, dovrà essere presentata la comunicazione di fine lavori. Entro i 15 giorni successivi, dovrà essere presentata la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.

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

8. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.

9. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della D.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.

10. Lo sportello unico, entro 10 giorni dalla presentazione della DIA, deve comunicare all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, per consentirgli di partecipare alla successiva procedura di controllo mediante accesso agli atti e, eventualmente, di depositare memorie e documenti.

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

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

Lo Sportello unico per l'edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.

La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della D.I.A.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale, sulla base di relazione scritta del responsabile del procedimento, nel termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA, deve verificare la correttezza della qualificazione dell'intervento che si vuole effettuare, la sussistenza dei presupposti della procedura ed il rispetto delle prescrizioni di legge.

12. Il responsabile del procedimento - ove la DIA sia mancante di un documento necessario non acquisibile d'ufficio da parte dell'amministrazione, ovvero sia necessario a portare modifiche progettuali di modesta entità - segnala tali circostanze all'interessato, affinché vi provveda, con sospensione del termine di 30 giorni fino all'effettiva integrazione.

Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più condizioni stabilite il dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale, con provvedimento motivato da emettersi senza preventivo avviso del procedimento e senza il preavviso di rigetto di cui all'art. 10 bis della L.241/1990, ordina agli interessati di non effettuare le opere previste. In tal caso gli aventi diritto possono ripresentare la DIA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

La decadenza del potere inibitorio per decorso del termine di 30 giorni non preclude all'amministrazione l'esercizio del potere di autotutela ai sensi degli artt. 21 quinquies e 21 nonies della L. 241/1990 e del potere sanzionatorio-repressivo per tutte quelle trasformazioni edilizie contrastanti con la disciplina urbanistica.

Dopo l'ultimazione dell'intervento, il progettista o un tecnico abilitato deve rilasciare un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con cui si attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto presentato.

Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

Art. 26 - Opere non soggette a titolo abilitativi

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi :

- a) opere di manutenzione ordinaria art. 5, punto 5);
- b) opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale contingibile e urgente;
- c) opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- d) eliminazione di opere abusive;
- e) opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa;
- f) opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso;
- g) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- h) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- i) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette

amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

j) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale. Per la realizzazione di tali opere vale la procedura di cui alle leggi regionali n. 19/2002 (art. 16) e n. 34/2002 (art. 92) e s.m.i.;

k) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 27 - Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo, presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo, e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione, dovrà seguire il progetto in sanatoria gratuita per lavori oggetto della comunicazione.

3. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.

4. In mancanza degli adempimenti di cui ai commi precedenti le opere saranno considerate abusive e verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

CAPITOLO 4°

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI – CONFERENZA DEI SERVIZI- SPORTELLO UNICO

Art. 28 - Conferenza dei servizi

1. Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche, e per consentirne un esame contestuale da parte delle diverse unità organizzative interessate, può indire la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisori, formalizzando le decisioni raggiunte. Il R.U.P. redige, quindi, una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e contro deduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate ed assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

Art. 29 - Sportello Unico per le attività produttive e Sportello Unico per l'edilizia

1. Lo sportello unico per le attività produttive costituisce lo strumento innovativo mediante il quale l'Ente assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi ed opera quale centro d'impulso per lo sviluppo economico del proprio territorio.
2. L'organizzazione deve in ogni caso assicurare economicità, efficienza, efficacia e rispondenza al pubblico interesse dell'azione amministrativa, secondo principi di professionalità e responsabilità.
3. Il Comune, attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, esercita funzioni di carattere:
 - a) Amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
 - b) Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
 - c) Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio locale.
4. Ai sensi dell'art. 25 del Decreto Legislativo 112/98, le singole autorizzazioni, già atti conclusivi di procedimenti autonomi, rilasciate dai diversi soggetti pubblici coinvolti, divengono semplici fasi di un procedimento unitario, che deve concludersi con un unico atto di autorizzazione emanato dal Responsabile dello sportello unico.
5. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceve dallo sportello unico per le attività produttive le richieste di permesso di costruire o le D.I.A., prescinderà, nella propria istruttoria, la presenza o assenza dei pareri esterni e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni dell'istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.
6. Si provvederà a costituire lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 71 della legge regionale n. 19/2002 e s.m.i..

CAPITOLO 5° DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 30 - Strumenti di pianificazione negoziata.

1. Sono strumenti di pianificazione negoziata:

- a) i programmi integrati di intervento , di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1997, n. 179;
- b) i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della legge 18 febbraio 1985, n. 47;
- e) i comparti edificatori;
- f) i programmi speciali d'area.

2. Gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente restano regolamentati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 31- I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

1. I P. A. U. sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni del P.S.C. e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:

- a) I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;
- b) I Piani di lottizzazione di iniziativa Privata o Pubblica;
- c) I Piani di Zona (P.E.E.P.);
- d) I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.); e) I Piani di Recupero Pubblici e Privati (P.d.R.);
- e) I Piani di protezione civile;
- f) Il Piano di utilizzazione aziendale;

2. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono regolati dalle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 32 - Permessi di costruire speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su lotti edificabili di completamento che :

- a) abbiano superficie territoriale non superiore a 2.500 mq;
- b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o strade o altri spazi pubblici;
- c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rilascio del relativo permesso di costruire diretto, per la realizzazione anche di più edifici, nel rispetto degli indici e parametri di zona, previsti dallo strumento urbanistico, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, ed alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli, sarà altresì subordinato al progetto corredato da planivolumetrico.

Art. 33 - Procedure di approvazione dei piani di lottizzazione

1. I proprietari compresi negli ambiti di P.S.C. soggetti ad attuazione mediante P.A.U di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, presentano la domanda di approvazione del piano particolareggiato al Comune, allegando i seguenti elaborati:

- a) Stato di fatto

- b) Titolo di proprietà ed elenco dei proprietari interessati alla lottizzazione;
- c) certificato catastale, estratto di mappa aggiornato e relativi frazionamenti eventualmente richiamati;
- d) Rilievo dell'area da lottizzare redatta in scala 1:500 con i seguenti elementi:
- dati planivolumetrici con piano quotato riferito alle strade principali più vicine o ad un caposaldo fisso e permanente;
 - altezze, distanze e caratteristiche dei fabbricati contermini;
 - strade esistenti (con relativi nomi) che attraversano e/o lambiscono l'area lottizzata, riportandone le dimensioni e le caratteristiche;
 - nomi dei proprietari confinanti;
 - presenza di manufatti, collettori, impianti, linee elettriche aeree, servizi ed attrezzature in genere esistenti all'interno e/o contigue all'area da lottizzare;
 - eventuali edifici da demolire e/o da conservare con la localizzazione delle alberature esistenti e loro essenze;
 - tavola grafica riportante eventuali vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc...;

Progetto

1. Relazione tecnico - illustrativa contenente:

- i criteri di impostazione del piano;
- il dimensionamento del piano;
- la descrizione delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali impiegati e delle destinazioni d'uso;
- la specificazione di come si intenderà far fronte all'erogazione dei pubblici servizi (acquedotto, fognature, rete elettrica, metano, telefono);
- l'indicazione dell'area lottizzata sottoposta a tutela ai sensi delle norme del P.S.C. nonché del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i.

2. Planimetria del P.S.C. con sopra riportata la chiara indicazione dell'area oggetto di PdL e stralcio delle Norme;

3. Planimetria del planivolumetrico di appartenenza (ove previsto);

4. Planimetrie scala 1:500 riportanti:

- le aree (opportunamente quotate) da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree a parcheggio, nonché nel caso in cui la lottizzazione ricade in prossimità di aree già lottizzate, i collegamenti con queste al fine di dimostrare la possibilità di integrazione e l'organicità dell'intervento proposto con quelli esistenti;
- la suddivisione in lotti recante, per ogni singolo lotto, la superficie, l'ingombro massimo degli edifici da costruire, le altezze, il numero dei piani, il volume consentito, le distanze dai fili stradali e dalle costruzioni;

5. Planimetrie in scala 1:500 delle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, elettrica, del gas, antincendio e di inaffiamento). In tali elaborati dovranno essere previsti gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto e gli allacciamenti alle reti comunali o specificare come si farà fronte ai vari servizi;

6. Abaco dei tipi edilizi, opportunamente quotati in pianta ed in sezione, recante l'indicazione delle superfici e delle cubature nonché abaco delle sezioni delle strade;

7. Documentazione fotografica della zona.

8. Norme tecniche di attuazione;
9. Preventivo di spesa per l'attuazione del piano;
10. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
11. Schema di convenzione che preveda:
 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l'impegno a realizzare, entro termini fissati e comunque non superiori a 10 anni, gli interventi previsti dal piano e le relative opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi;
 - l'obbligo di presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria che il lottizzante dovrà realizzare;
 - l'impegno, a cui resta subordinato il rilascio dei permessi di costruire, alla preventiva o contemporanea realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione;
 - la determinazione, nei casi di inadempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comporta la revoca dell'autorizzazione nonché le modalità e i termini entro cui la revoca deve essere pronunciata;
 - la determinazione delle sanzioni nei casi di inadempimento, con la specificazione delle modalità e i termini della loro applicazione;
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - il diritto dell'Amministrazione di incamerare quanto oggetto della garanzia finanziaria, salvo la risarcibilità di eventuali ulteriori danni nel caso di revoca dell'autorizzazione.
12. Nel caso in cui il PdL ricade in zona tutelata ai sensi del D.Lvo n. 42/2004 e s.m.i. sarà necessario integrare gli elaborati su richiamati con quelli previsti dalla DPCM 12/12/2005.

Art. 34 - Richiesta parere preliminare

Il legittimato può richiedere al Dirigente del Settore un giudizio preliminare presentando un progetto di massima delle opere che intende eseguire, riservandosi di presentare successivamente tutti gli elaborati previsti dall'art. 33.

Art. 35 - Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I PdL sono approvati con delibera del Consiglio Comunale, previo l'acquisizione dei seguenti pareri:

- a) parere del settore tecnico decentrato della Regione Calabria "ex Ufficio Genio Civile" ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13, legge 2.2.74, n. 64 e LR n. 7/98);
- b) parere di conformità al P.S.C. dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica (art. 2 LR n. 20/80 e art. 4 LR n. 15/81 e s.m.i.);
- c) nulla osta ai fini paesaggistici ed ambientali (decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i. e legge regionale n. 3/95 e s.m.i.). Tale nulla-osta è necessario per le lottizzazioni che ricadono nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.
- d) tutti gli altri pareri, autorizzazioni, nulla-osta eventualmente previsti dalle leggi dello Stato per particolari circostanze localizzative (art. 55 della legge 327/1942 per le opere in prossimità del demanio marittimo; art. 49 della legge 753/80 relativamente alla distanza dalle ferrovie, etc).

2. Tali pareri dovranno essere espressamente richiamati nella deliberazione comunale di definitiva approvazione che, divenuta esecutiva e dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, in uno con la copia della convenzione opportunamente registrata.

3. Gli altri piani particolareggiati di iniziativa privati sono equiparati ai piani di lottizzazione, per cui la documentazione da presentare e la procedura di approvazione è la stessa, salvo diverse specifiche disposizioni legislative nazionali o regionali.

CAPITOLO 6° CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI

Art. 36 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

1. Il titolare del permesso di costruire deve notificare al Comune, con almeno 10 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori. Con la medesima, il titolare del permesso comunica, qualora non l'avesse già fatto nella domanda, le generalità, l'indirizzo e il codice fiscale del direttore dei lavori e dell'assuntore, unitamente alle loro firme di accettazione.

2. Richiede, inoltre, all'ufficio urbanistico l'assegnazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale.

3. L'Ufficio è tenuto all'assegnazione, entro il termine dei 10 giorni dalla ricezione della comunicazione di inizio dei lavori, dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché dei punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale.

4. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegati:

- copia dell'attestato di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico decentrato competente (ex Genio Civile) con relativi elaborati tecnici, se previsto;
- documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, se non inviata precedentemente.

5. Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalisti o particolareggiati), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere o alla esecuzione degli scavi e/o sistemazione del terreno.

Art. 37 - Responsabilità

1. Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

Art. 38 - Organizzazione del cantiere

1. L'area in cui si svolgono i lavori deve essere recintata.

2. I serramenti di accesso al cantiere devono aprire verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori. I materiali e i mezzi d'opera devono essere posti all'interno delle recinzioni.

3. Sul luogo del lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di almeno m. 1,00x1,20 indicante gli estremi del permesso di costruire, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore delle opere e del responsabile del cantiere, la data di inizio e ultimazione dei lavori.

4. Sul luogo del lavoro deve tenersi, a disposizione dell'autorità competente, il permesso di costruire, con copia degli elaborati di progetto, vidimati dal Dirigente del settore.

Art. 39 - Interruzione dei lavori

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve darne immediata comunicazione al Comune, indicando i motivi che hanno determinato la sospensione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

2. Il Dirigente può far cessare conseguentemente l'occupazione di eventuale suolo pubblico concesso, salvo che l'interruzione dipenda da provocate cause di forza maggiore.
3. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione al Dirigente della ripresa dei lavori.

Art. 40 - Ultimazione dei lavori

1. Non appena il fabbricato risulta ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il concessionario è obbligato a darne comunicazione al Comune, con lettera raccomandata, il quale provvederà ad accertare se la costruzione risponderà alle norme del regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico - sanitari e quant'altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.
2. Il titolare del permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.
3. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A., si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art. 41 - Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni

1. I cantieri di lavoro devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.
2. Quando in un edificio si effettuano lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Dirigente del settore ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
3. Le recinzioni dei cantieri, realizzate con materiali e strutture di sufficiente robustezza, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse e notturne a luci rosse.
4. Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze è necessario costruire stabili ripari per i passanti.
5. I ponteggi e le impalcature devono essere realizzati in modo da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici o gravati di servitù pubblica.
6. Le strutture provvisorie, i ponteggi, le impalcature, le rampe, le scale, i parapetti e simili devono essere posti in opera, con le migliori regole d'arte, conformemente alle disposizioni di legge relative alle prevenzioni degli infortuni.
7. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori ed il costruttore, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
8. Il Dirigente ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che devono essere prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità alle persone, diminuendo il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o altri spazi di uso pubblico.

Art. 42 - Impianti di cantiere

1. Nella installazione e nell'uso delle attrezzature di cantiere si devono osservare le norme vigenti in materia adottando tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc....

2. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti di certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme specifiche fissate dalle autorità competenti.

3. Il macchinario di cantiere deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 43 - Demolizioni- scavi - materiali di risulta e loro conferimento

1. Nella demolizione delle strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse, etc.) atte a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade.

2. Si deve evitare di sollevare polvere usando opportune cautele durante il trasporto delle macerie e bagnando abbondantemente i manufatti da demolire.

3. I materiali demoliti e quelli di risulta non potranno essere gettati dall'alto dei ponteggi o dai fabbricati ma devono essere calati a terra entro appositi recipienti o in condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere.

4. E' vietato depositare materiale su suolo pubblico all'esterno del cantiere, se non preventivamente autorizzato secondo quanto previsto dall'art. 45 del presente regolamento.

5. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.P. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

6. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

7. Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15/08/1991 n. 227 e del D.Lgs 09 Aprile 2008 n° 81 successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 44 - Pulizia delle strade

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti il cantiere.

2. Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando ciò si dovesse verificare deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.

Art. 45 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o sottosuolo pubblico senza la preventiva autorizzazione comunale.

2. L'occupazione del suolo pubblico resta disciplinato dal regolamento di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (T.O.S.A.P).

Art. 46 - Rinvenimenti e scoperte

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma degli artt. 43 e seguenti della ex legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni (oggi D.lgs n.42/2004).

2. Il titolare del permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

3. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

Art. 47 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), seguendo le norme del presente regolamento, le eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, e in generale a tutte le norme legislative applicabili.

2. Il Dirigente, quando accerta l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici, ovvero, ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti a beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs n.42/2004 provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione anche di propria iniziativa.

3. Per la vigilanza sulle costruzioni il Dirigente si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare.

4. I suddetti funzionari ed agenti comunali, muniti di tessera di riconoscimento, possono accedere, ovunque in qualsiasi momento, nell'area oggetto di vigilanza ed esaminano i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

5. I funzionari o agenti incaricati della verifica devono redigere un verbale della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto per presa visione dal concessionario, o dal direttore dei lavori o dal costruttore.

6. Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni del responsabile del cantiere addetto alle verifiche.

7. Qualora vengano constatate dai competenti uffici comunali irregolarità o illegittimità, ferma restando l'ipotesi di cui al comma 2 del presente articolo, il Dirigente dell'Ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che avrà effetto fino all'emissione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione. Se entro tale termine il Dirigente non avrà adottato provvedimenti definitivi l'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia.

8. Qualora il Dirigente sia in possesso di elementi atti a determinare il provvedimento finale, può direttamente determinare, anche, il provvedimento definitivo senza preventiva sospensione.

9. I provvedimenti definitivi consistono nella demolizione a cura e spese del responsabile dell'abuso o la sanzione pecuniaria per come stabilito dal titolo IV del DPR n. 380/2001.

Art. 48 - Contravvenzioni

1. Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 3.03.1934, n. 383 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dalle leggi sanitarie vigenti.

3. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia sono punite con le penalità delle leggi e regolamenti medesimi.

Art. 49 - Sanzioni penali

1. Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previste nei precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente in quanto applicabile dal presente regolamento edilizio, dalle norme dello strumento urbanistico e dal permesso di costruire, nonché per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza di permesso di costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalla legislazione vigente.

Art. 50 - Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, senza procedere, pertanto, all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché, ogni altro tipo di abusività che non comporti aumento di superficie, di volume o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.

Art. 51 - Tolleranze costruttive

1. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge ex 1089/39 oggi Dlgs. n° 42/2004.
2. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono, pertanto, abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non ecceda il 2% delle misure prescritte.

CAPITOLO 7° AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 52 - Opere soggette ad autorizzazione di agibilità

1. Nessuna costruzione nuova o derivata da ampliamento, sopraelevazione, modificazione o ristrutturazione di edificio esistente, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico.
2. L'autorizzazione di agibilità è, altresì, necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e non possiedono la dichiarazione di igiene e agibilità.
3. L'autorizzazione di agibilità, di norma, deve essere rilasciata per l'intero edificio; può essere limitata ad una sola parte dell'immobile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) Le parti comuni o di interesse generale dell'immobile risultino funzionali, regolarmente costruite ed ultimate;
 - b) il titolare dell'atto autorizzativo deve presentare specifica istanza.

Art. 53 - Richiesta di autorizzazione di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dell'autorizzazione di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o alla richiesta per la quale sia necessaria tale autorizzazione d'uso.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere redatta sui moduli pre-stampati forniti dall'Amministrazione Comunale, previo rimborso della relativa spesa.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti ed in allegato gli elaborati.

Art. 54 - Documentazione a corredo della richiesta di agibilità

1. A corredo della richiesta del certificato di agibilità, in allegato, risulteranno i seguenti documenti:
 - a) Certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori recante il visto della struttura amministrativa competente;
 - b) richiesta dell'accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità; l'ufficio competente provvederà a trasmetterla al catasto;
 - c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori in conformità delle opere rispetto al progetto approvato, alla prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere, altresì, attestato il rispetto del vigente R.E.U. nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, sicurezza, prevenzione degli incendi, contenimento dei consumi energetici, tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà, inoltre, essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - d) Il certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
 - e) Certificazione di prevenzione incendi, se prevista;
 - f) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
 - g) Nulla-osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.;

- h) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche";
- i) Certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative;

Art. 55 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente dell'area tecnica rilascia il certificato di agibilità ed entro questo termine può disporre un'ispezione, da parte dei tecnici comunali, verificando l'esistenza dei requisiti richiesti dalla costruzione per agibilità della stessa.
2. Il termine di 30 giorni può essere interrotto per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata; in tal caso il termine i 30 giorni decorrerà dalla presentazione dei documenti richiesti.
3. Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, senza che il Dirigente si sia pronunciato, si intende attestata l'agibilità.
4. In caso di diniego del certificato di agibilità, il Dirigente del settore deve notificare al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori le proprie motivate determinazioni.

Art. 56 - Certificazione degli immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici o loro parti costruiti anteriormente all'anno 1967, dove non si siano realizzati interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata con una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, da parte di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
2. Nella perizia giurata di cui al comma precedente sarà dichiarato:
 - la data di ultimazione dei lavori dell'immobile;
 - il possesso dei requisiti di salubrità di cui al presente R.E.U. ed alla normativa vigente;
 - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione dell'inquinamento idrico e atmosferico, di iscrizione al catasto dell'immobile.

Art. 57 - Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

1. L'art. 221 del T.U.L.S.R.D. 1265/34 modificato dal DLGS 13.12.1999, n° 507 e s.m.i. prevede per il proprietario che utilizza o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,47 a euro 464,81, con le modalità da applicare caso per caso.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa, con ordinanza, un termine per la regolarizzazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso.
4. In assenza del certificato di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc. di effettuare le relative forniture.
5. Il Dirigente del settore competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di

esso. Tale ordinanza si applica, anche, nel caso di risultanza negativa conseguentemente all'effettuazione di controllo, in relazione a difformità a quanto previsto dal presente regolamento edilizio.

6. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso nelle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo, ecc.);
- insufficienti requisiti di superficie;
- insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
- mancanza disponibilità acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancanza allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento di acque reflue. Sono dichiarate, altresì, inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone portatori di handicap.

TITOLO SECONDO

NORME COSTRUTTIVE - IGIENICO- SANITARIE E DI SICUREZZA ANTISISMICA

CAPITOLO 1°

DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI DEI FABBRICATI E DECORO URBANO

Art. 58 - Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Tutte le parti degli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino per la scelta del materiale da impiegare, per gli intonaci, le tinteggiature e le decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.
2. Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico pertinente alla tipologia dell'edificio ed inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.
3. Nelle pareti prospettanti su spazi pubblici è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, condizionatori e simili, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisce armoniosamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.
4. Quando le fronti di un edificio siano, a parere degli organi comunali competenti, indecorose per l'ambiente, il Dirigente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di riparazione e ripristino entro un termine non superiore a 4 mesi.

Art. 59 - Tinteggiature esterne

1. Le facciate e gli esterni di tutti gli edifici devono adottare colori preventivamente approvati dall'autorità comunale. A tale scopo l'amministrazione Comunale provvederà a redigere un apposito Piano del Colore, al fine di regolamentare le tinteggiature esterne degli edifici esistenti e di nuova progettazione. Sino all'approvazione del Piano del Colore l'approvazione preventiva dovrà avvenire nel rispetto del comma 2 del presente articolo.
2. Il rilascio del nulla-osta, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - modulo colore secondo lo schema fornito dall'Amministrazione Comunale;
 - documentazione fotografica (minimo 2 fotografie formato 10x15 riguardante l'intervento specifico e le immediate vicinanze).
3. Sono da evitare per i rivestimenti e per le tinteggiature colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale.

Art. 60 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Il Dirigente dell'ufficio può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni dettate caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico quando esse non intralcino il libero transito e non impediscano la visuale in danno del vicino.
2. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.
3. Tali tende di norma sono vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che le strade non siano ad esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
4. Al fine di ottenere unità e organicità nell'arredo urbano, nel caso di tende aggettanti sullo stesso fronte di un edificio, anche se di proprietà diverse devono essere realizzate con modalità, dimensioni e decorazioni omogenee.
5. L'autorizzazione ad apporre tende può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 61 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e alla tipologia urbana e del paesaggio.
2. Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non superiore a 1,00 m e sovrastante cancellata trasparente di altezza massima di 1,50 m (complessivi 2,50m).
3. Lungo i confini di proprietà private possono essere in opera muraria sino all'altezza di m. 1,50.
4. Le recinzioni verso qualsiasi strada o spazio pubblico devono rispettare le seguenti distanze ed in ogni caso devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richiesta dalla normativa vigente: - per strade aventi larghezza (L) maggiore o uguale a m. 7,50 possono essere poste sul confine della strada; - per strade aventi larghezza (L) minore a m.7,50 devono essere poste ad una distanza, in parti uguali dall'asse stradale, tale da ottenere una fascia stradale di almeno m.7,50; - nel caso in cui la recinzione prospetta su strade delimitate da fabbricati tale distanza (compensazione fino al raggiungimento dei m.7,50) deve essere sempre rispettata.
5. Gli accessi carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 3,00 m, in modo da consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
6. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
7. Il Dirigente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 62 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari

1. L'apposizione, anche, provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari etc, è subordinata all'autorizzazione del Dirigente d'Ufficio Tributi, previo parere del Dirigente d'Ufficio Tecnico Comunale, che provvederà a recepire eventuali ulteriori autorizzazioni o nulla osta necessari in virtù delle disposizioni legislative vigenti.
2. L'autorizzazione è rilasciata, solo se, l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazione o modifiche del piano stradale che ne richiedono la temporanea rimozione, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in ripristino, con le modifiche necessarie, a loro cura e spesa.
3. Qualora non ottemperino al rispetto del comma 2, il Dirigente può ordinare la rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
 - planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 dell'immobile o del luogo ove si intende collocare l'opera;
 - fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può, tuttavia, essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal suolo pubblico.

Art. 63 - Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese:

- tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- numeri civici;
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici;
- lapidi, fregi e decoro aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
- quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile cui non possono rimuovere né sottrarre alla pubblica vista gli elementi riportati al comma 1.

3. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a proprie cura e spese.

4. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spesa del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune.

5. Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici, per appoggiare apparecchi indicatori o in generale servitù pubbliche, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

Art. 64 - Elementi aggettanti

1. Nessuno oggetto di sporgenza maggiore di cm 15 può essere ammesso ad una quota inferiore a mt 3,00 in prospetti che si affacciano su spazi pubblici. Tale divieto è esteso anche ad oggetti mobili o provvisori.

2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, gli infissi che si aprono verso l'esterno non possono essere tenuti ad un'altezza inferiore a m 2,50.

3. Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m 8,00; inoltre, devono essere posizionati a quota non inferiore a m 3,00 se la strada è fornita di marciapiedi e sono contenuti entro cm 30 all'interno del filo marciapiede, altrimenti devono essere posizionati ad una quota non inferiore a m 4,50 dal piano stradale.

4. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a m 3,00 se contenuti entro cm 30 all'interno del filo del marciapiede, in caso contrario a m 4,50.

5. E' ammessa deroga a questa norma nel caso di edifici esistenti con particolari architettonici e soggetti a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo.

Art. 65 - Antenne radio e televisive

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisivi deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. E' vietata l'installazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
4. Negli edifici in cui siano o debbano essere installate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente d'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesaggistico e di decoro, un'unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.
5. 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.
6. E' comunque facoltà del Dirigente chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con l'eliminazione delle singole antenne.
7. Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:
 - avere dimensioni massime pari a cm 120 di diametro per impianto collettivo e cm 85 di diametro per impianto singolo;
 - devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
 - devono rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - non devono essere collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
 - 8. Qualora non sia possibile, per particolari esigenze, soddisfare i requisiti riportati nel presente articolo, il Dirigente potrà valutare caso per caso le soluzioni più adeguate.

Art. 66 - Marciapiedi

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, sempre che la realizzazione degli stessi non siano già disciplinate da apposite convenzioni.
2. 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, dietro invito dell' Ufficio Tecnico Comunale, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in sito, con le modifiche rese eventualmente necessarie, il tutto a loro spese e responsabilità.
3. Ove questi non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art. 67 - Passi carrabili

1. A servizio della proprietà fronteggiante la strada è consentito di fare eseguire, nella cordatura del marciapiede, un passo carrabile per veicoli, alle seguenti condizioni:
 - a) che non sia a distanza inferiore di 10,00 m da un incrocio stradale;
 - b) che non sia a distanza inferiore a 1,60 m da un altro passaggio veicolare;
 - c) che non sia a distanza inferiore a 80 cm dal limite laterale della proprietà;

d) che non crei, a giudizio delle autorità comunali, pregiudizio di sicurezza e di circolazione veicolare e pedonale.

2. Gli ingressi veicolari in proprietà privata devono essere in piano a quota marciapiede; le eventuali rampe, al fine di permettere la libera visibilità, dovranno iniziare a non meno di m 4,50 dal limite di proprietà o comunque dal limite delle sedi soggette al pubblico passo.

3. La realizzazione dei passi carrabili è subordinata all'autorizzazione, previo versamento della relativa tassa, del Dirigente o Responsabile dell'ufficio preposto.

4. Alla domanda inerente la richiesta di autorizzazione per la realizzazione del passo carrabile, devono essere allegati i seguenti documenti:

- estratto del P.S.C. ed estratto di mappa;
- il disegno del passo carrabile in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione del perimetro del fabbricato e/o della proprietà interessata;
- i particolari del tipo di manufatto in progetto;
- almeno due fotografie riguardanti la zona d'intervento.

Art. 68 - Depositi di materiali

1. I depositi di materiali accatastati o disposti in maniera disordinata, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, sempre con giudizio del Sindaco, dopo aver sentito gli organi competenti, e non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

CAPITOLO 2°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Art. 69 - Classificazione dei locali

I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:

1) i locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone e si suddividono tre categorie:

A) abitazioni;

B) attività culturali: uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita; sale espositive; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione, gabinetti medici; banche; istituti di credito;

C) laboratori di diverso genere: laboratori tecnico-scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

2) I locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si suddividono in tre categorie:

D) servizi igienici e bagni;

E) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria C, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricolo; locali diversi dalle categorie D e F e riconducibili nella categoria E;

F) ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala. I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

Art. 70 - Caratteristiche dei locali agibili

1. I locali di categoria A dovranno rispettare i seguenti standard urbanistici:

mq 14 per i soggiorni o camere da letto per due persone;

mq 9 per camere da letto singole o cucine.

2. L'altezza minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore a m. 2,70.

3. L'altezza minima dei locali di categoria B e C non deve essere inferiore a m. 3.00, fanno eccezione gli uffici privati, gli studi privati, i gabinetti medici che possono avere altezza minima pari a quella dei locali di categoria A (m. 2.70). Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute in leggi o regolamenti specifici.

4. L'altezza minima dei locali di categoria D - E - F, non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici;

5. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

6. L'alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 45,00.

7. Gli alloggi mono-stanza devono avere una superficie abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 per due persone.

Art. 71- Caratteristiche delle cucine

1. Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm 12 di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.
2. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,60. I pavimenti dovranno essere impermeabili.
3. Sono ammesse cucine a nicchia aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estraattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di 4 mq.
4. La zona di cottura, di superficie non inferiore a mq. 5,00, deve comunicare con un vano di almeno 14 mq.

Art. 72 - Caratteristiche dei bagni

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 2,00. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero in 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
2. Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno. E' ammesso l'accesso diretto solo in caso di alloggio monostanza.
3. La superficie del primo bagno non deve essere inferiore a 4,00 mq. e del secondo bagno non inferiore a mq. 2,00.

Art. 73 - Aerazione naturale e ventilazione attivata

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità per perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. L'aerazione si ritiene garantita quando la superficie finestrata apribile non è inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
4. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Art. 74 - Illuminazione naturale e artificiale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aero-illuminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Superfici finestate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.
9. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
10. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
11. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 75- Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire benessere acustico ai soggetti che svolgono attività all' interno all'immobile stesso, ovvero garantire che i soggetti non non siano disturbati dalla presenza di altri suoni e non subiscano danni all'apparato uditivo provocati da un'esposizione più o meno prolungata a fonti di rumore.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Art. 76 - Piani interrati e seminterrati

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

Art. 77 - Sottotetti

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
2. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima (al colmo) non supera m. 3,00 e quella media non supera m 1,80, e se destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.
3. Nei locali sottotetto non abitabili la superficie finestrata non può, di norma, superare 1 mq ogni 20 mq di superficie sottotetto. Nelle coperture di detti locali sono consentiti abbaini o simili in misura di 2 mq di superficie verticale ogni 100 mq di superficie di falda. L' altezza di detti abbaini o simili non deve superare il colmo della copertura.
4. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al presente capitolo, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
5. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato.

Art. 78 - Soppalchi

1. E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:
 - a) il locale deve avere altezza minima di m 4,50 e la parte a tutta altezza deve avere un volume non inferiore a 40 mc.;
 - b) il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e deve avere un'altezza minima di m 2,20 sia la di sopra che al di sotto del soppalco stesso;
 - c) devono essere rispettati i requisiti igienico-ambientali, esposti nel presente regolamento, corrispondente alla particolare destinazione d'uso del locale.

Art. 79 - Recupero dei sottotetto, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito, negli Ambiti ricadenti nelle zone A e B del P.S.C., il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento salvo le seguenti:

a) per le coperture: Adeguamento della linea di gronda al fine di consentire un'ideale areazione dei locali e modifica della falda con pendenze comprese tra il 35% e il 50%.

b) per li sottotetti:

- altezza media ponderale di almeno m 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a m 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a m 1,50;
- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.

c) per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.

2. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a m 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari, terrazzi ecc...) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti.

3. E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70.

4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico, di cui al primo comma, è possibile il riutilizzo dei piani seminterrati e interrati ai fini terziari/commerciali, purché siano recuperati gli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968, ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standards, sia conferito, da parte dei richiedenti, una superficie idonea alla compensazione degli standards mancanti, ovvero, la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base di quanto disposto dall'Amministrazione Comunale in riferimento alle modalità di calcolo, valori e procedure di monetizzazione.

5. Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura.

Art. 80 - Coperture e isolamento delle coperture

1. Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.

2. In caso di coperture inclinate la pendenza, di norma, non deve essere inferiore al 20% e superiore al 40%.

3. Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idonea ventilazione eventualmente realizzata mediante camera d'aria. Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni di cm 60 di spessore.

4. E' vietato, di norma, coprire i terrazzi con tettoie in lastre ondulate o traslucide su strutture in ferro scatolare o simile. Le coperture a terrazze possono, di norma, essere sostituite da coperture inclinate.

5. Nel caso di accertato deterioramento delle coperture che contengono amianto e nel caso di ristrutturazione di immobili con copertura contenete amianto, si dovrà procedere alla relativa rimozione nelle forme di legge.

Art. 81 - Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti, o varianti di fabbricati i cortili (intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti), devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata nella normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti di ambito con un minimo di m 10,00.

2. Per gli effetti di cui sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi, e qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine (intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie), può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi, disimpegni.

4. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m 4,00. Devono essere di facile comunicazione con l'esterno ed essere accessibili per la pulizia.

5. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 82 - Isolamento termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, deve adeguarsi alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 83 - Smaltimento delle acque bianche

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma (canali di gronda e pluviali) per lo smaltimento delle acque meteoriche.

2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale di raccolta acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili.

3. Il tratto inferiore dei pluviali, addossato a muro prospiciente spazio pubblico, deve essere per una altezza non inferiore a m. 2,00 in materiale resistente e possibilmente in traccia.

4. Nelle località dove non esiste la fogna pubblica, le acque dei pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

5. I bracci di immissione dei fognoli privati nella fogna pubblica devono essere realizzati a spese dei proprietari degli immobili che devono servire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

6. Qualora sia modificata la fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 84 - Smaltimento delle acque nere

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma per lo smaltimento delle acque nere (acque di rifiuto domestico e acque di scarico dei wc, bidet, lavabi, ecc..) opportunamente dimensionata e dotata di sistema di aerazione sfociante sul tetto.

2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.
3. Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, le acque nere devono essere convogliate in fosse di depurazione biologica a tenuta stagna conformemente alle leggi vigenti, nella misura di una fossa per ogni edificio.
4. I condotti secondari di scarico delle acque nere delle singole unità (acquai, lavabi, bidet, ecc.) devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente con battente d'acqua di almeno cm. 3, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
5. Le colonne di scarico devono essere di materiale impermeabile (come tutte le tubazioni di scarico delle acque nere), isolate dai muri, ben saldate e di diametro conveniente; inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione.

Art. 85 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.66, n. 1615 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell' agibilità possedere per ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, (a meno che non sia a funzionamento elettrico) e per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria e indipendente prolungata almeno 1 m al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa.
5. Se il fumaiolo dista a meno di m 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere, di norma, prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.
7. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 86 - Servizi tecnologici

1. Gli edifici devono essere almeno dotati dei seguenti servizi tecnologici:
 - aerazione attivata (se necessaria)
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e dei liquami;
 - trasporto verticale delle persone e delle cose, ad eccezione dei fabbricati con non più di tre piani;
 - protezione dei rischi connessi con l'impianto elettrico;
2. Gli impianti di cui al comma 1 devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
3. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette:
 - gli apparecchi a servizio dell'edificio o parte di edificio;

- i contatori generali.

Art. 87 - Parcheggi ed autorimesse

1. Nelle zone di sosta deve essere assicurata la facilità di parcheggio in relazione alle scelte di organizzazione urbanistica.
2. Le zone di sosta pura devono avere una profondità non inferiore a m 5,00.
3. I corselli di accesso devono avere una larghezza non inferiore a m 6,00 per consentire agevoli manovre di accesso e uscita ai posti auto.
4. Le autorimesse di tipo collettivo sono soggette alle norme di sicurezza statali e regionali vigenti ed al presente regolamento.
5. Le autorimesse singole costituiscono un elemento spaziale accessorio dell'alloggio; il loro dimensionamento deve tenere conto dei minimi funzionali, particolarmente per quanto riguarda le operazioni di carico e scarico.
6. L'apertura d'accesso deve essere tale da consentire le manovre di ingresso e uscita dell'autovettura; deve avere quindi una larghezza di almeno m. 2,10.
7. L'altezza interna dell'autorimessa non deve essere inferiore a m. 2,40.

CAPITOLO 3°

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 88 - Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti

1. Gli edifici ed i manufatti in genere devono essere progettati e realizzati in modo da garantire alla struttura nel suo insieme e nelle varie parti che la costituiscono, la conservazione nel tempo e la capacità di resistere alle azioni cui sarà sottoposta nelle condizioni normali di esercizio.
2. Valgono, pertanto, le norme di calcolo e verifica contenute nella legislazione vigente, relativa ai carichi nelle strutture, alle costruzioni in c.a. e a strutture metalliche, alle fondazioni, ai muri di contenimento, alle tecniche antisismiche, ecc.
3. E' vietato eseguire lavori di modifica o riparazioni ad edifici esistenti la cui struttura non risulti conforme alla normativa tecnica vigente, anche ai fini della prevenzione del rischio sismico.

Art. 89 - Sicurezza da costruzioni che causano pericolo

1. Per le costruzioni che provocano pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti sono tenuti a presentare immediata denuncia al comune e agli altri eventuali enti competenti, nonché a provvedere con urgenza a realizzare opere provvisoriale e di segnalazione, atte a salvaguardare l'incolumità di persone e cose.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, ingiunge al proprietario i provvedimenti più urgenti da prendere e fissa modalità e tempi di esecuzione delle opere.
3. In caso di inadempienza da parte degli interessati, Il Sindaco provvede a dare esecuzione degli interventi richiesti, con spese a carico dell'inadempiente, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio di eventuali azioni penali.

Art. 90 - Protezione contro gli incidenti da caduta

1. Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire sicurezza e protezione dai rischi di incidenti e cadute.
2. Per soddisfare questo requisito bisogna rispettare le seguenti prescrizioni:
 - le finestre devono essere provviste di una protezione con davanzale o barra d'appoggio, alta almeno 1,00 m dal pavimento.
 - i parapetti, le ringhiere di scale, le ringhiere di balconi, ecc... non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale e devono avere altezza non inferiore a 1,00 m.

Art. 91 - Sicurezza degli impianti

1. Gli impianti delle costruzioni (elettrico, gas, termico, ecc...) devono assicurare, in condizioni di uso normale, che i rischi di folgorazione, asfissia, esplosione, incidenti meccanici, ustione siano nulli.
2. Per questo fine gli impianti devono essere conformi alle norme CEI ed occorre rispettare tutte le prescrizioni relative alla sicurezza degli impianti ed alla protezione dagli incendi.

Art. 92 - Protezione antincendio

1. Il rilascio del certificato di agibilità per gli edifici esistenti e di nuova costruzione soggetti ad interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, è subordinato

al parere favorevole del comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in seguito a collaudo, nel caso in cui le costruzioni stesse rientrino nelle seguenti categorie:

- edifici adibiti a qualsiasi uso con altezza superiore a 24 m;
- strutture alberghiere, scuole, ospedali, case di cura, collegi, case di riposo, grandi magazzini, sale di esposizione, cinema ed altri edifici destinati alla collettività o al ritrovo;
- autorimesse pubbliche e private con più di nove posti macchina;
- costruzioni industriali e artigianali, commerciali, depositi e magazzini in genere;
- edifici con impianto di riscaldamento avente potenzialità maggiore di 30.000 Kcal/h.

2. Gli edifici con altezza inferiore a quella indicata nel comma 1, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- essere organizzati con vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso d'incendio o di pericoli di altra natura;
- i vani scala e ascensore di accesso ai piani non devono essere in comunicazione diretta con garage, magazzini, depositi. Essi possono comunicare con quest'ultimi solo attraverso aree scoperte o disimpegni areati dall'esterno e provvisti di porte metalliche;
- i vani scala di sicurezza dovranno servire massimo 30 m di corridoio e realizzati con materiale tagliafuoco R.E.I. 120 sopraelevati di almeno 50 cm oltre il livello del piano di copertura;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta e non più di 5 alloggi per piano, nel caso di edifici residenziali, mentre, per edifici ad uso pubblico (uffici, alberghi, scuole, commercio, industria, ecc.) fino ad un massimo di 300 mq di superficie coperta per piano;
- le strutture portanti delle rampe di scale e dei pianerottoli devono essere realizzati in c.a. o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica e meccanica;
- i muri divisorii di alloggi serviti da scale diverse devono essere realizzati con materiale tagliafuoco R.E.I 120.

Art. 93 - Sicurezza nei fabbricati speciali

1. Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono, oltre alle norme di cui al precedente art.92, le seguenti prescrizioni:

- a) i laboratori e i fabbricati a uso industriale, commerciale o per il pubblico ritrovo devono essere dotati di un numero di uscite di sicurezza, con l'apertura verso l'esterno, che consente il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso. Il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle uscite di sicurezza devono rispondere a tutte le prescrizioni vigenti in materia.
- b) i locali destinati a lavorazione o deposito di materiale che potrebbero provocare pericolo di incendio devono avere strutture resistenti al fuoco ed essere, quindi, dotati di impianto di spegnimento. Nelle abitazioni non potranno realizzarsi ambienti adibiti a deposito o a laboratorio che provocherebbero pericolo di scoppio o di incendi. Nei fabbricati in parte adibiti ad abitazioni ed in parte a deposito o laboratorio artigianale o industriale, dovranno essere separati da muri tagliafuoco e le eventuali aperture di comunicazioni devono essere munite di porte tagliafuoco.

Art. 94 - Fascicolo del fabbricato

Le nuove costruzioni dovranno essere munite di un Libretto "Fascicolo del Fabbricato", da custodire a cura del proprietario o del responsabile del condominio, contenente gli estremi di tutti gli atti amministrativi rilasciati sul fabbricato:

- a) estremi di permesso di costruire ed eventuali varianti;

- b) estremi di autorizzazioni rilasciate o D.I.A./S.C.I.A. presentate;
- c) estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;
- d) ogni altra notizia utile relativa all'edificio.

CAPITOLO 4°

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 95 - Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni adibiti in precedenza a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti sono stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia inferiore a quello del deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. E' obbligatorio adottare provvedimenti che impediscano all'umidità di risalire dalle fondazioni alle murature e/o strutture soprastanti.
4. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 96 - Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune. Per le altre zone valgono le prescrizioni di cui al capitolo 1 titolo terzo del presente R.E.U.

Art. 97 - Disciplina degli scarichi

1. Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature o a cielo aperto in località prive di tale opere, sono disciplinate dalla legislazione nazionale, regionale e provinciale vigente.

Art. 98 - Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile

1. I pozzi, le vasche, le cisterne ed altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte delle fogne, dei pozzi neri, concimaie, fossi di scolo ecc. e mai comunque a distanza inferiore a 30 m da essi. Valgono, inoltre, le prescrizioni di cui all'art. 111 del presente Regolamento.

Art. 99 - Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica

1. I luoghi degli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario e/o dell'ufficio ambiente.
2. I materiali scaricati devono essere sistemati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno d'acqua.
3. E' vietato servirsi per i lavori edili, senza speciale autorizzazione comunale, dell'acqua pubblica (fontane pubbliche, fossi e canali d'acqua pubblica ecc.).

Art. 100 - Manutenzione delle aree scoperte

1. La manutenzione delle aree di proprietà privata rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi pubblici, rimarrà a carico del proprietario fino al perfezionamento delle pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Art. 101 - Salubrità dell'aria

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione ed iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle zone produttive ed artigianali dello

strumento urbanistico o in quelle in cui tali attività sono consentite. Devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

2. Gli impianti e le attrezzature elencate nel comma 1, esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti subordinato alla previa verifica dell'A.S.L..

3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma, soltanto, nelle zone produttive o artigianali.

4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri di 2° classe possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'A.S.L., per evitare pericoli di incolumità della salute pubblica.

CAPITOLO 5°

NORME RIGUARDANTI LA FRUIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 102 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

2. Tali barriere sono costituite essenzialmente da elementi che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) e di esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

3. Il rilascio del permesso di costruire da parte del Dirigente del settore, per la costruzione, la ristrutturazione o le modifiche di edifici ed attrezzature, nonché, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinata ad una effettiva verifica tecnica relativa, anche, all'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Gli articoli che seguono riguardano le prescrizioni da adottare per tutte le costruzioni, gli ambienti, le strutture, anche a carattere temporaneo, e per i servizi di trasporto pubblico, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone e precisamente:

- per gli edifici, compreso quelli destinati al culto, per le strutture ed attrezzature degli spazi pubblici, per gli spazi ed i percorsi pedonali, per le zone di sosta e di parcheggio dei veicoli, per i parchi e i giardini pubblici, per le aree verdi, per le zone attrezzate, per i giochi dei bambini ed in generale per i luoghi aperti o chiusi, destinati alle attività del tempo libero, per gli arredi urbani;
- per gli edifici, le strutture, le attrezzature degli spazi di proprietà privata anche aperti al pubblico o destinati ad uso collettivo sociale e per il tempo libero, anche, a carattere temporaneo, ivi comprese le strutture ricettive e di ospitalità;
- per gli edifici ed i locali adibiti ad attività lavorative legate ai settori primario, secondario e terziario, per le parti comuni e quelli che consentono l'accesso ai singoli alloggi degli edifici adibiti a residenza, sia di proprietà pubblica che privata;
- per i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui per gli edifici e le attrezzature precedenti.

5. Le disposizioni degli articoli seguenti non si applicano ad abitazioni unifamiliari, ad abitazioni sino a quattro alloggi ed ai vani tecnici.

Art. 103 - Percorsi pedonali

1. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di 1,50 m. Il dislivello ottimale tra il percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente è di 2,5 cm; non deve, comunque, superare i 15 cm.

3. Ogni qualvolta il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di raccordo con pendenza non superiore al 15% e larghezza pari a quella del percorso.

4. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- un piano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50 ogni dieci metri di sviluppo del percorso. un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- un corrimano posto ad un'altezza di cm 80 e prolungato per cm 50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso.

5. La pavimentazione del percorso deve essere antisdrucciolevole. I cigli del percorso, ove previsto, devono essere di materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Devono essere di colore e caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverso dalla pavimentazione.

6. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'areazione di locali o intercapedini, ecc..) queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine o per chi fa uso di bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi della griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a 1,5 cm.

Art. 104 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni

1. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

2. Detta zona non deve distare, di norma, più di 50 m dall'accesso all'edificio, deve essere previsto almeno un posto ogni 50 macchine o frazione;

3. L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,20 m di cui 1,70 m per l'ingombro dell'autovettura e 1,50 m per il libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

4. Le due zone (l'ingombro dell'autovettura - il movimento dell'invalide) devono essere differenziate mediante variazione di colore, ovvero la zona di movimento deve essere caratterizzata da strisce bianche o gialle trasversali (zebre).

Art. 105 - Accessi

1. Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere degli spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime:

- gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m;
- le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a 1,50 m ed essere protette dagli agenti atmosferici;
- il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso;
- le eventuali differenze di quota non devono superare 2,50 cm ed essere sempre arrotondate o in caso contrario devono essere raccordate con rampe conformi a quanto prescritto per le rampe.

Art. 106 - Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione - corridoi - passaggi

1. Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o piani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo con percorsi orizzontali.

2. Piattaforme, corridoi e passaggi devono garantire le seguenti prestazioni minime:

- il lato minore delle piattaforme di distribuzione e la larghezza minima dei corridoi e/o passaggi deve sempre consentire spazi di manovra e di rotazione di una carrozzina non inferiore a 1,50 m;
- la rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata incidentalmente uscendo dagli ascensori;
- ogni piattaforma di distribuzione, negli edifici pubblici, deve essere dotata di tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili.

Art. 107 - Percorsi interni verticali: scale-rampe-ascensori-impianti speciali

a) Scale

1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e se questo non è possibile si deve mediare con rampe o ripiani di adeguato sviluppo.
2. La pendenza deve essere costante e le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini.
3. La larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale.
4. I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiolevole minima di 28-30 cm ed una alzata massima di 16-18 cm, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati.
5. Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di 90 cm ed essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.
6. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzione di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.
7. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionale all'età minima degli utenti.
8. Le rampe delle scale di larghezza superiore a 1,80 m devono avere un corrimano sui due lati ed il corrimano poggiato alla parete deve prolungarsi di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino.
9. Eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di 1,00 m.

b) Rampe

1. L'integrazione dei collegamenti verticali può essere attuata con rampe e/o ripiani.
2. La larghezza minima di una rampa non può essere inferiore a m. 1,50.
3. Ogni 10 m. di lunghezza o in presenza di porte, la rampa deve presentare un ripiano di larghezza minima di m.1,50 al netto dell'ingombro di apertura di eventuale parete.

c) Ascensori

1. In tutti gli edifici con più di due piani fuori terra, ad eccezione di quelli di edilizia residenziale abitativa di cui si dirà al punto 2, deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti caratteristiche:
 - una lunghezza minima di 1,50 m ed una larghezza minima di 1,30 m;
 - avere una porta a scorrimento laterale con una luce netta di almeno 90 cm.
2. Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:

- lunghezza 1,30 m e larghezza 90 cm;
- porta scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di 85 cm.

d) Pedane elevatrici-piattaforme mobili

- Negli interventi su edifici esistenti con meno di tre piani fuori terra sono consentiti, in via subordinata ad ascensori e rampe, impianti alternativi servo-assistiti per il trasporto verticale di persone quali ad esempio, pedane e piattaforme mobili;
- Tali impianti speciali dovranno avere spazi di accesso e dimensioni tali da garantire l'utilizzo da parte di persone in carrozzella e, se esterni, dovranno essere protetti da agenti atmosferici.

Art. 108 - Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni

In tutte le costruzioni e le strutture, comprese quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'accesso e la distribuzione agli edifici è consentito realizzare percorsi esterni orizzontali (ballatoi di distribuzione). Gli stessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Larghezza minima 1,50 m;
- eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di 1,00 m.

Art. 109 - Locali igienici

1. Tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità fisiche, dovranno possedere, almeno, un locale igienico accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e garantire le seguenti prestazioni minime:

- a) porte, di luce netta non inferiore a 85 cm, apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a 1,35x1,50 m tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro d'apertura delle porte.
- b) Il locale igienico deve essere attrezzato con una tazza e accessori, lavabo, specchio corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una carrozzina, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc di utilizzare i corrimani posti alla parete laterale (destra per chi entra). L'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di 40 cm dalla parete laterale destra.
- c) La distanza tra il bordo anteriore della tazza del wc e la parete posteriore deve essere di almeno 80 cm.
- d) L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 50 cm dal pavimento.
- e) Gli accessori devono essere sistemati in modo tale da rendere l'uso agevole ed immediato.
- f) Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente allo accesso.
- g) Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad una altezza di 80 cm dal pavimento, deve essere di tipo a mensola per consentire un adeguato avvicinamento ad esso con la sedia a rotelle.
- h) I corrimani orizzontali e verticali devono essere in tubi di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

i) Il campanello elettrico deve essere di tipo a cordone in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Art. 110 - Pavimenti

1. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:

- essere antisdruciolevoli e pertanto realizzati con idonei materiali che ne garantiscono anche la perfetta planarità e continuità;
- non presentare variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati o guide di risalto.

Art. 111 - Infissi: porte - finestre - parapetti

1. Le porte devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche; devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzine tenendo presente che le dimensioni medie di una carrozzina sono di 75 cm di larghezza e 110 cm di lunghezza, la luce netta della porta non deve essere inferiore a 85 cm. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare qualsiasi danno in caso di rottura.

2. Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:

- sistemi di apertura e di chiusura di infissi che, posti ad altezza di 90 cm nelle porte e di 120 cm nelle finestre, ne facilitano la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o impedito capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio; è preferibile l'uso di maniglie a leva;
- modalità esecutive per le finestre e parapetti di balconi tali da consentire la visuale tra interno ed esterno anche ai non deambulanti in carrozzina.

Art. 112 - Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per corrispondenza

1. Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente, ad un'altezza di 120 cm dal pavimento.

2. Le prese di corrente devono essere poste ad un'altezza minima di 45 cm.

3. Piastre e pulsanti devono essere individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.

4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire l'immediata percezione visiva ed acustica.

5. In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne una di cui l'accessorio più alto si trovi tra 90 - 120 cm.

Art. 113 - Edilizia abitativa: alloggio

1. Gli alloggi degli edifici ad uso residenziale abitativo, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità.

2. Per garantire la visibilità devono essere rispettate le seguenti minime prescrizioni:

- a) porte d'ingresso di larghezza non inferiore a 90 cm;

b) porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico di larghezza non inferiore a 80 cm.

3. Gli alloggi si dicono adattabili, quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo i seguenti minimi requisiti:

a) corridoi: larghezza non inferiore a 1,20 m in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso;

b) cucine: larghezza di passaggio interno di 1,35x1,50 m tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte;

c) camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di 90 cm sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza di 110 cm del letto stesso;

d) bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a 1,35x1,50 m tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, che devono essere apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli, spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed all'altezza del wc.

Art. 114 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

1. Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

2. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavato tra le file di poltrone e riservate alle persone con carrozzine.

3. Per le persone utilizzanti carrozzine gli stalli liberi ad essi riservati devono essere pari ad un posto per ogni duecento (o frazioni di duecento) posti normali.

4. Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima 1,10 m;
- lunghezza minima 1,30 m;
- pavimento orizzontale;
- spazio libero anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e lunghezza non inferiore a 1,00 m.

5. Nelle nuove costruzioni e ove possibile negli interventi successivi, deve essere prevista l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino anche per persone in carrozzina.

Art. 115 - Locali pubblici

All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite i seguenti requisiti minimi:

- all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati, ecc..i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico, dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;

- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancellate a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche ai disabili su carrozzina.

Art. 116 - Deroghe

1. Le prescrizioni di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o parti di essi che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero, per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

2. Per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 art. 1 ed alla legge del 1 giugno 1939, n. 1089 art. 2, la deroga è consentita secondo le procedure di autorizzazione previste dagli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89.

3. Sono ammesse soluzioni alternative, così come definite dall'art. 72 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, purché rispondano ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

Art. 117 - Sanzioni

1. L'inosservanza delle norme del presente capitolo da parte del titolare del permesso di costruire, del committente e del direttore dei lavori, costituisce variazione essenziale di cui all'art. 8, primo comma lett. c) della legge n. 47/85, cui consegue l'applicazione delle disposizioni e delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

2. Qualora le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di persone handicappate, si applicano inoltre le sanzioni di cui al comma 7 dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992, n.104.

TITOLO TERZO
PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO 1°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 118 - Norme edilizie

1. Le costruzioni in zone agricole destinate ad abitazione o ad attività turistiche ricettive sono soggette alla corrispondenza di tutte le disposizioni relative alle costruzioni per civili abitazioni contenute nel presente regolamento, salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Art. 119 - Norme igieniche

1. Le abitazioni rurali devono essere provviste di acqua potabile, di condotta o di pozzo chiuso provvisto di pompa o di cisterna e costruiti secondo le norme di igiene,
2. Le cisterne sono consentite solo dove non è possibile rifornirsi di acqua potabile.
3. La cisterna deve essere realizzata in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da garantire una manutenzione facile.
4. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l' attingimento deve avvenire esclusivamente dalla pompa.
5. In assenza di acquedotto comunale la potabilità deve essere certificata dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ASL.
6. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, accessibile da apposito disimpegno e mai in diretta comunicazione con i vani abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.
7. Per lo scarico delle acque nere e luride devono osservarsi le disposizioni di cui al presente regolamento.
8. Gli impianti per la depurazione delle acque luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna o delle condutture.
9. E' fatto divieto di adibire i locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tale operazione devono essere adibiti appositi locali.

Art. 120 - Manutenzione delle abitazioni rurali

1. Analogamente a quanto prescritto per le costruzione in genere le abitazioni devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, igiene e decoro.

Art. 121 - Collegamenti alla viabilità

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale con strade che permettono il normale accesso delle auto ed evitano qualsiasi danno o incidente dovuto al cattivo stato delle medesime, a cura e spese dei proprietari stessi.
2. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private.

Art. 122 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione delle costruzioni rurali esistenti devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente regolamento.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- a) l'allontanamento della acque piovane nonché di quelle nere e luride che dovrà essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile o condotta interrata, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- b) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto l'abitazione. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi, magazzini ecc;
- c) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terra destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato sopra il pavimento a condizione che l'altezza del locale non risulta inferiore a 2,70 m. I pavimenti devono essere in materiale idoneo a consentire un'accurata pulizia;
- d) tutti i locali devono essere intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce d'umidità si devono eseguire opere atte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- e) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per ricevere aria e luce dall'esterno;
- f) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizione di garantire la sicurezza;
- g) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno;

Art. 123 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

1. L'adeguamento relativo alle condizioni igieniche e sanitarie, a gli accessi alle stalle, alla manutenzione in genere della abitazioni rurali esistenti, deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 124 - Ispezioni e sanzioni

1. Il Sindaco può fare compiere dai tecnici comunali e dall'ASL, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente regolamento.
2. Qualora la costruzione o parti di essa risultassero inagibili, il Sindaco/Dirigente può ordinare lo sgombero seguendo la norma vigente.
3. Se il proprietario delle case rurali non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco/Dirigente, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 125 - Fabbricati rurali di servizio all'azienda

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi.
2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:
 - i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
 - nei magazzini per ortofruttili di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti:
 - 1) locali di lavorazione;
 - 2) locali di conservazione, in cui si dovrà prevedere il pavimento rialzato di almeno 90 cm sul piano campagna per favorire le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporti, 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.

3. 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.

Art. 126 - Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, ovili, porcilaie, conigliaie, ecc.. devono essere realizzati in struttura muraria o prefabbricata adatta all'uso.
2. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali quali bovini e similari, devono essere realizzati ad una distanza minima di 30 m 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 facilitando le opere di pulizia.
3. I pollai e le conigliere devono essere distaccati dalle residenze e non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

Art. 127 - Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

1. Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) deve essere realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti.
2. In particolare devono essere 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 deve essere fatto 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 devono essere indipendenti dalle residenze e distare dalle stesse non meno di 30 m; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, occorre che abbiano aperture a distanza non inferiore di m. 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non aprono sulla stessa facciata.
5. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile.
6. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrate e delle necessarie coibentazioni per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali vicine a quelle ottimali delle specie animali allevate.

Art. 128 - Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio

I liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici dovranno essere raccolti e conservati, prima del loro spargimento, in manufatti (concimaie, cisterne, vasche ecc...)a perfetta tenuta, o in bacini di accumulo impermeabilizzati, ovvero impermeabili per la natura del sito, dimostrata da indagine geologica. Essi dovranno essere costruiti e condotti in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti serbatoi d'acqua e da qualsiasi abitazione o via pubblica, almeno 30 m.. Tali contenitori dovranno presentare caratteristiche costruttive idonee e diverse a seconda del tipo di liquame prodotto.(liquidi, semiliquido, solido). In particolare gli allevamenti bovini a stabulazione fissa e i ricoveri devono essere dotati di una concimaia a platea impermeabile, munita di muretto

perimetrale di contenimento e relativi pozzetti per le urine e dimensionati sulla base dei capi di bovini allevati. I ricoveri di bovini e suini a stabulazione libera con pavimento fessurato (grigliato) devono essere provvisti di una cisterna per il letame liquido, costruita in muratura o in calcestruzzo a perfetta tenuta. Nei ricoveri con lettiera permanente integrale (ad esempio negli allevamenti ovini-caprini ecc..) non è indispensabile prevedere strutture per la conservazione del letame a condizione che la lettiera possa essere rimossa non prima di tre mesi.

CAPITOLO 2°**DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE****Art. 129 - Finalità**

1. Il presente capitolo, in attuazione del decreto del 10 settembre 1998, n° 381, della Legge del 22 febbraio 2001, n° 36 e s.m.i. e nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CE, detta misure atte a prevenire i danni alla salute, all'ambiente e al paesaggio, prodotti dall'inquinamento elettromagnetico generato da ripetitori per la telefonia cellulare.

2. Non sono da considerarsi regolamentate le antenne dei radioamatori C.B., antenne militari e antenne di associazioni di volontariato, che comunque devono rispettare le norme vigenti.

Art. 130 - Misure di tutela

1. Le misure di tutela previste dagli articoli seguenti mirano in modo prioritario alla difesa della salute pubblica dai rischi derivanti dall'esposizione della popolazione all'emissione di onde elettromagnetiche nel breve, medio e lungo periodo, alla tutela del paesaggio, dei beni artistici e dei beni ambientali.

2. In ottemperanza al comma 1 e secondo i principi di precauzione e prevenzione, il criterio a cui si fa riferimento prioritariamente è la minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'emanazione di onde elettromagnetiche al fine della tutela della salute.

CAPITOLO 3°**DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'ISTALLAZIONE, LA MODIFICA ED IL RISANAMENTO
DI SISTEMI RADIOELETTRICI****Art. 131**

1. Per la localizzazione degli impianti il soggetto avente titolo deve, in via prioritaria, rivolgere istanza al Comune al fine di verificare la possibilità di ottenere l'assegnazione di un'area pubblica, a titolo oneroso;
2. Gli impianti per stazione radio base di telecomunicazione dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a 500 metri dal perimetro del centro abitato o da fabbricati, esistenti o in via di costruzione, che per la loro destinazione d'uso comportino la permanenza di persone;
3. Gli impianti radioelettrici da ubicare in zone assoggettate a vincoli di natura paesaggistica dovranno ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi dell'articolo 151 del D.lgs. 29 ottobre 1999 n.490. La richiesta dovrà essere corredata da uno studio di inserimento paesistico e dovranno essere previste tutte le opere di mimetizzazione necessarie per non alterare le linee ed il quadro del paesaggio esistente;

Art. 132

1. Gli impianti dovranno essere ubicati evitando di occupare i crinali o le cime isolate e facendo sì che il punto più alto del sistema di antenna non superi la linea ideale costituita dal livello della vegetazione sulla linea crinale;
2. In caso di trasferimento di impianti radioelettrici per effetto di entrata in vigore di nuove disposizioni o per l'impiego di nuove tecnologie, le aree abbandonate dovranno essere riqualificate sotto il profilo ambientale e paesaggistico e le attrezzature dovranno essere rimosse;
3. Le difformità dei manufatti realizzati rispetto al relativo permesso di costruire saranno sanzionate applicando le norme generali in materia di abusivismo edilizio;
4. Gli impianti esistenti oggetto di modifiche per l'utilizzo di nuove tecnologie dovranno essere adeguati alle norme del presente articolo.

CAPITOLO 4°**DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'ISTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE LA MESSA IN OPERA DI GENERATORI EOLICI E DI MICROGENERATORI EOLICI A SERVIZIO DI ABITAZIONI O ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, TURISTICHE O AGRICOLE.****Art. 133**

1. Nel territorio comunale è vietata la messa in opera di impianti industriali per la produzione di energia elettrica e la messa in opera di generatori eolici con altezza superiore a 10 m;
2. Per la localizzazione degli impianti il soggetto avente titolo deve, in via prioritaria, rivolgere istanza al Comune;

Art. 134

1. Gli impianti per la produzione di energia elettrica dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a 10 m dal confine di proprietà o dai fabbricati, esistenti o in via di costruzione, che per la loro destinazione d'uso comportino la permanenza di persone;
2. Gli impianti da ubicare in zone assoggettate a vincoli di natura paesaggistica dovranno ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi dell'articolo 151 del D.lgs 29 ottobre 1999 n. 490. La richiesta dovrà essere corredata da uno studio di inserimento paesistico e dovranno essere previste tutte le opere di mimetizzazione necessarie per non alterarle linee ed il quadro del paesaggio esistente;
3. Gli impianti dovranno essere ubicati evitando di occupare i crinali o le cime isolate e facendo sì che il punto più alto raggiunto dalle pale non superi la linea ideale costituita dal livello della vegetazione sulla linea di crinale;
4. In caso di trasferimento di impianto o dimissione per effetto di entrata in vigore di nuove disposizioni o per l'impiego di nuove tecnologie, l' area prima dell'utilizzo dovrà essere riqualificata sotto il profilo ambientale e paesaggistico e tutti i componenti dell' impianto dovranno essere rimossi;
5. Le difformità dei manufatti realizzati rispetto al relativo permesso di costruire saranno sanzionate applicando le norme generali in materia di abusivismo edilizio.

CAPITOLO 5°**DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'ISTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA****Art. 135**

1. Nel territorio comunale è vietata la messa in opera di impianti industriali per la produzione di energia elettrica mediante centrali termiche alimentate a carbone, olio combustibile, gas di qualsiasi tipo e CDR da rifiuti solidi urbani;
2. E' consentito predisporre impianti alimentati a biomassa vegetale per uso aziendale ed interaziendale per l'esclusivo bisogno delle aziende. In tal caso per la localizzazione degli impianti il soggetto avente titolo deve rivolgere istanza al Comune al fine di verificarne la possibilità insediativa;
3. Gli impianti per la produzione di energia elettrica dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1500 metri dal perimetro del centro abitato o da fabbricati, esistenti o in via di costruzione, che per la loro destinazione d'uso comportino la permanenza di persone;

Art.136

1. Gli impianti da ubicare in zone assoggettate a vincoli di natura paesaggistica dovranno ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi dell'articolo 151 del D.lgs 29 ottobre 1999 n.490 e D.M. 2004. La richiesta dovrà essere corredata da uno studio di inserimento paesistico e dovranno essere previste tutte le opere di mimetizzazione necessarie per non alterare le linee ed il quadro del paesaggio esistente;
2. Gli impianti dovranno essere ubicati in terreni di fondovalle in modo da non essere visibili dai centri abitati;
3. In caso di trasferimento di impianti o dismissione per effetto di entrata in vigore di nuove disposizioni o per l'impiego di nuove tecnologie, le aree abbandonate dovranno essere riqualificate sotto il profilo ambientale e paesaggistico e tutti i componenti degli impianti dovranno essere rimossi;
4. Le difformità dei manufatti realizzati rispetto al relativo permesso di costruire saranno sanzionate applicando le norme generali in materia di abusivismo edilizio.

CAPITOLO 6°**DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI ,
riferimento legge regionale n. 28 del 11.07.1986)****Art. 137 - Modalità per l'installazione**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi-camping, o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, subordinata a permesso per l'allestimento del complesso.
2. Il permesso per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciato dal Dirigente del settore proposto soltanto nelle aree destinate dal presente P.S.C., quali ambiti agricoli ordinari o in ambiti agricoli turistici, in alternativa alle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 138 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.
2. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
3. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.
4. Sono considerate aziende ricettive complementari i complessi come di seguito definiti:
 - Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.
 - Villaggi/Camping - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.
5. In tali complessi è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
6. In caso di cessazione dell'attività le opere realizzate dovranno essere completamente rimosse.

Art. 139 - Domanda di permesso per l'allestimento

1. La domanda per l'allestimento di aree per villaggi/campeggi deve, esplicitamente, contenere:
 - l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
 - le date d'apertura e chiusura annuale del complesso;
 - l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

Art. 140 - Documentazione a corredo delle domande

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto "c" con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto "d", con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo dei campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

Art. 141 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

1. La superficie minima per l'installazione di un campeggio o di un villaggio camping è pari a mq 20.000.

2. Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso. La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti di carattere amovibile realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.), non deve superare 1/10 della superficie totale del complesso. Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

3. La superficie realizzabile, per detti servizi e attrezzature, non può superare il valore di 0,02 mq/mq considerando la superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i 3,50 m.

4. Gli eventuali edifici esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

5. Per le costruzioni fisse, valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

6. Per servizi e attrezzature comuni s'intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc..

7. E' vietato all'interno dell'area del complesso procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

8. E' consentita la parziale livellazione dei terreni, purché, essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi, ovvero, con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a 1,50 m. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche che di cui al presente Regolamento.

9. E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di due piante ogni 100 mq, qualora non esistano in loco. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti amovibili realizzati in materiali leggeri, deve essere dotata di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit o similari.

10. L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione definita essenzialmente con siepi, staccionate in legno, muretti a secco, etc., con esclusione di murature di altezza superiore a 50 cm.

11. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a 60 mq. Le piazzole per i manufatti di facile rimozione (amovibili) realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a 120 mq. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto di facile rimozione realizzato in materiali leggeri con una densità media di quattro persone. E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariato la capacità ricettiva totale del complesso. Le strutture di facile rimozione (amovibili) potranno avere una dimensione massima di 36 mq cadauna.

Art. 142 - Parcheggi e strade interne

1. In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso di regola è vietata.

2. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate ed indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

Art. 143 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

1. I servizi igienico-sanitari di uso comune, divisi per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

2. Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

3. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

4. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

5. Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art. 125, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.l.s. a vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

6. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 144 - Attrezzature tecnologiche

1. Le attrezzature tecnologiche dovranno essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente e vengono elencate così di seguito:

a) Impianto idrico - L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere dotato di serbatoi che garantiscono un'autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità andrà aumentata di litri 10 a persona.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche - Esse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento. La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti - In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti. Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 1,00 l di capacità ogni sei piazzole o frazione di 6 l recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 50 m da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati. E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione - Essi dovranno essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché, dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve, altresì, essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire

in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio - Esso dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana. E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 145 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche a gli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Art. 146 - Divieti

1. E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del codice della strada, per le distanze ivi stabilite maggiorate di 20,00 m;
- in un raggio di 50 m dalle opere vincolate ai sensi della ex legge 1-6-1939, n. 1089 (oggi D.lgs n. 42/2004 es.m.i.), relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di 300 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a 50 m dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni, salvo maggiori distanze stabilite dalle norme di P.S.C. o dal P.A.I.

CAPITOLO 7°**DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE****Art. 147 - Modalità per l'apertura e la coltivazione**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere e subordinata al permesso per l'apertura della cava con atto d'obbligo.
2. Il permesso con atto d'obbligo può essere rilasciato soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente quali zone agricole E1 ed E2, fermo la compatibilità geomorfologica e la necessità di eventuali altre autorizzazioni di legge, ad esclusione delle aree interessate a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i..

Art. 148 - Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere

1. La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:
 - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
 - b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
 - c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
 - d) il nominativo del Direttore della cava.

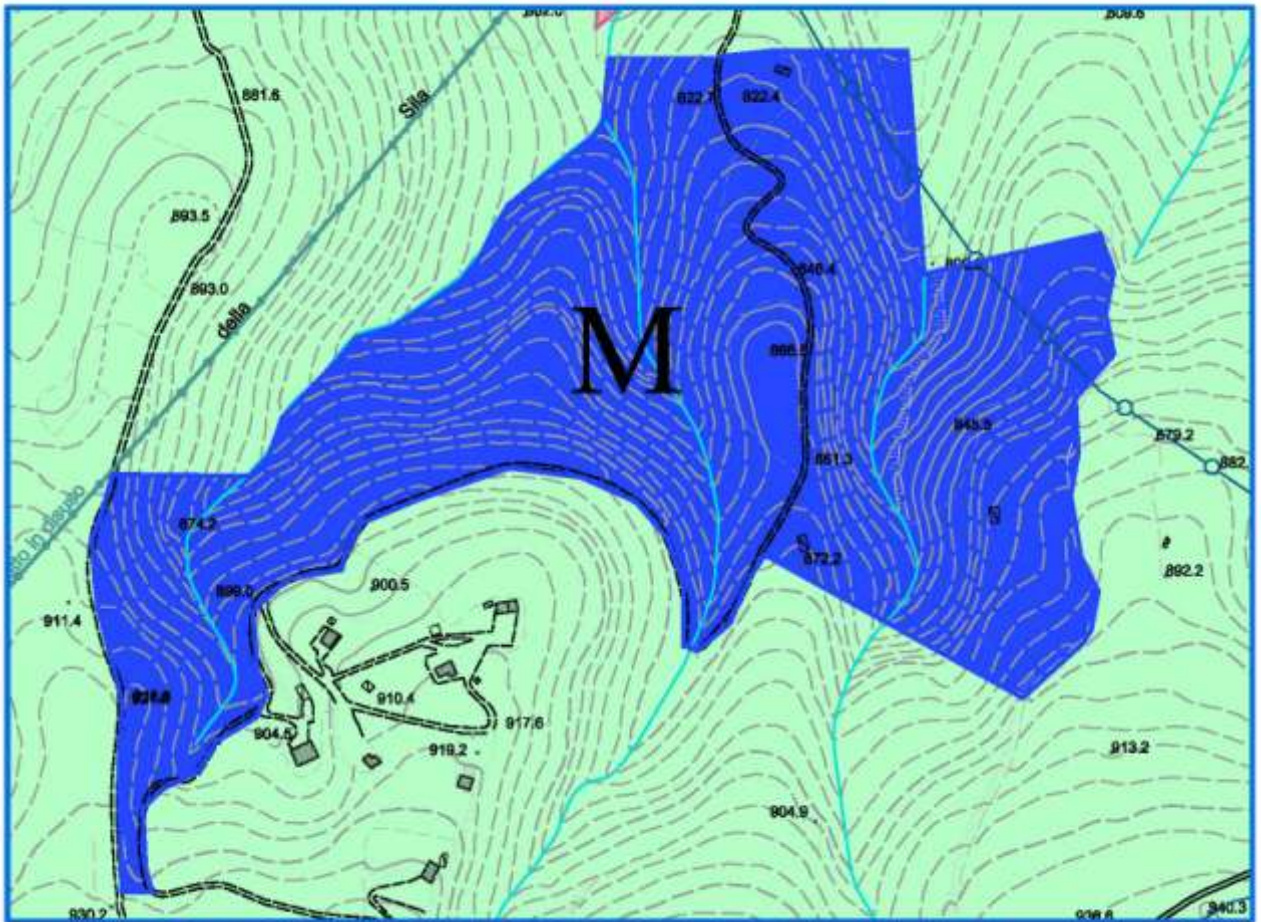
Sistema insediativo dei servizi e attrezzature specialistiche

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

CONCESSIONE MINERARIA
Art.148



Superficie territoriale mq 170735



Art. 149 -Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava

1. Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relative alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, deve essere composto dai seguenti elaborati:
 - Stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:5000 con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area d'intervento e degli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.;
 - Estratto autentico di mappa, in scala 1:1000 o 1:2000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località;
 - Planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava ed il restante territorio;
 - Inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:2000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
 - piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5000 o 1:2000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della cava, le opere, necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
 - Progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e da una planimetria, in scala opportuna, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.
 - Il programma economico finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, la utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc....
 - Lo schema di atto d'obbligo, da stipulare con il richiedente, che preveda:
 - a) l'assunzione a carico dello stesso della realizzazione delle opere necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti;
 - b) l'impegno ad eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendono necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
 - c) il termine entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai punti 1.e 2.;
 - d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

Art. 150 -Procedura per il rilascio del permesso

1. Per il rilascio del permesso si applica la procedura di cui al precedente art. 12 Il Dirigente rilascia il permesso previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

Art. 151 -Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

1. Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del concessionario, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione si intende decaduta.

Art. 152 -Cave e torbiere esistenti

1. Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di permesso con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo. Agli atti del presente P.S.C. non risultano presenti cave e torbiere in attività.