

Comuni di

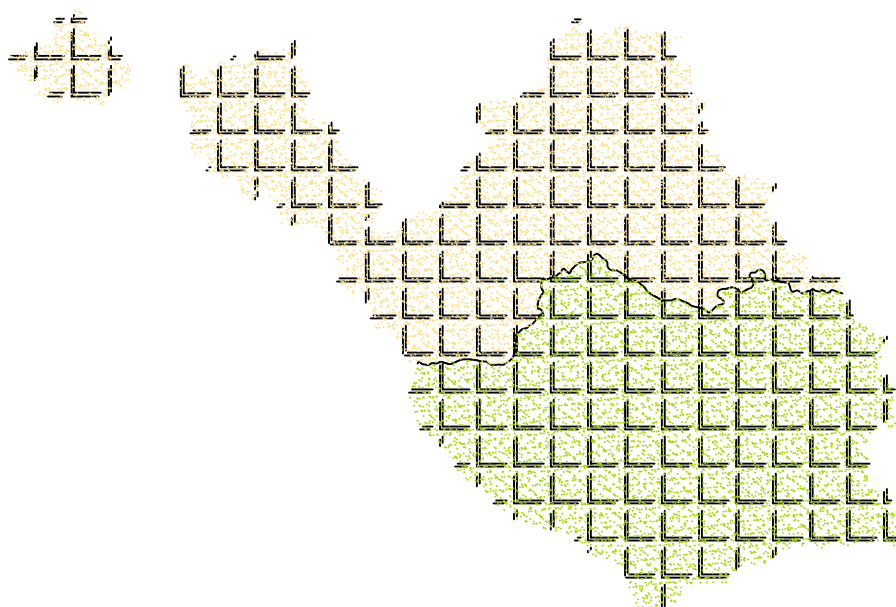


FOSSATO SERRALTA



PENTONE

(Provincia di Catanzaro)



PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA

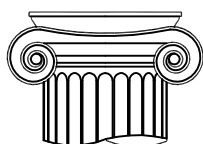
- DOCUMENTO DEFINITIVO -

(L. R. 19/2002 e ss. mm. ii.)

Titolo allegato

Regolamento Edilizio e Urbanistico

Eupalinos



Progettista Prof. Arch. Francesco RIGHINI ARCHITETTO FRANCESCO RIGHINI Pianif. Terr. Raffaele CRITELLI Vico I Agricoltori n°5 88100 CATANZARO tel. 0961 - 748893 e-mail: eupalinos-sas@libero.it	allegato 3.3 data febbraio 2023
--	---

SCELTE STRATEGICHE

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- A - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI
- B- DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO
- C- PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLIABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI
- D-MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, GLI ELABORATI E LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA
- E - REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE, ATTINENTI
- F - DISCIPLINE RELATIVE AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE
- G - DISCIPLINESETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA, TRA CUI LA NORMATIVA SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E LE PRESCRIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

- Art.1 Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia(SUE)
- Art.2 Modalità di gestione telematica delle praticheedilizie
- Art.3 Coordinamento con lo sportello unico per le attività produttive (suap)
- Art.4 Organismi consultivi

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

- Art.5 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
- Art.6 Certificato di destinazione urbanistica
- Art.7 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
- Art.8 Segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art.9 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
- Art.10 Parere preventivo
- Art.11 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia
- Art.12 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- Art.13 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti
- Art.14 Concorsi di urbanistica e di architettura
- Art.15 Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali
- Art.16 Permesso di costruire convenzionato
- Art.17 Facoltà di deroga

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art.18 Norme di carattere generale
- Art.19 Titoli abilitativi
- Art.20 Comunicazioni inizio, differimento lavori, sostituzione e variazioni
- Art.21 Comunicazioni di fine lavori
- Art.22 Occupazioni suolo pubblico
- Art.23 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art.24 Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- Art.25 Punti fissi di linea e di livello
- Art.26 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- Art.27 Cartelli di cantiere
- Art.28 Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- Art.29 Misure di cantiere e eventuali tolleranze
- Art.30 Sicurezza e controllo nei cantieri, movimento e accumulo dei materiali
- Art.31 Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio
- Art.32 Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
- Art.33 Rinvenimenti di valore archeologico e storico-artistico
- Art.34 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

- Art.35 Parametri urbanistici
- Art.36 Norme sulle distanze
- Art.37 Criteri per l'applicazione dell'indice di visuale libera
- Art.38 Parametri edilizi
- Art.39 Fabbricati accessori e volumi tecnici

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	39
Art.40 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	39
Art.41 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia	46
Art.42 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	51
Art.43 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gasradon	51
Art.44 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	51
Art.45 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti, misure preventive e protettive per manutenzione in quota	54
Art.46 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	54
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	55
Art.47 Infrastrutture per la mobilità	55
Art.48 Portici pubblici o ad uso pubblico	58
Art.49 Aree per parcheggio	58
Art.50 Piazze e aree pedonalizzate	59
Art.51 Passaggi pedonali emarcia piedi	59
Art.52 Passi carrai ed uscite per autorimesse	60
Art.53 Chioschi/dehors su suolo pubblico	61
Art.54 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi posizionati su suolo pubblico privato	61
Art.55 Recinzioni	61
Art.56 Numerazione civica degli edifici e numerazione interna	62
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	63
Art.57 Aree verdi	63
Art.58 Parchi urbani e giardini di interesse storico monumentale	64
Art.59 Orti urbani	65
Art.60 Parchi, percorsi in territorio rurale	65
Art.61 Sentieri	65
Art.62 Tutela del suolo e del sottosuolo	65
Art.63 Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate	66
Art.64 Tutela della vegetazione esistente	66
Art.65 Edificazione dei terreni in pendio	67
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	67
Art.66 Approvvigionamento idrico	67
Art.67 Depurazione e smaltimento delle acque	69
Art.68 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	71
Art.69 Distribuzione dell'energia elettrica	71
Art.70 Distribuzione del gas	72
Art.71 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di riscaldamento	73
Art.72 Telecomunicazioni	74
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	74
Art.73 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	74
Art.74 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	74
Art.75 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti ed avanzali	75
Art.76 Allineamenti	75
Art.77 Piano del colore	76
Art.78 Coperture degli edifici	76
Art.79 Illuminazione pubblica	76
Art.80 Griglie e intercapedini	76
Art.81 Antenne e impianti di condizionamento ed altri impianti tecnici a servizio degli edifici	77
Art.82 Serramenti esterni degli edifici	77
Art.83 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	78
Art.84 Cartelloni pubblicitari	78
Art.85 Muri di cinta	79
Art.86 Beni culturali e edifici storici	79
Art.87 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	79
Art.88 Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi	80
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI	81
Art.89 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	81
Art.90 Serrebioclimatiche	81
Art.91 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	82
Art.92 Coperture, canali di gronda e pluviali	82
Art.93 Strade e passaggi privati ecortili	83
Art.94 Cavedi, pozzi luce e chiostri	83
Art.95 Intercapedini e griglie di aerazione	84
Art.96 Recinzioni	84
Art.97 Materiali, tecniche costruttive degli edifici	84
Art.98 Disposizioni relative alle aree di pertinenza	87
Art.99 Piscine	87
Art.100 Altre opere di corredo agli edifici	88
Art.101 Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti	88

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- Art.102 *Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio*
Art.103 *Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori*
Art.104 *Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari*

PARTE TERZA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

- Art.105 *Oggetto del piano*
Art.106 *Elaborati che costituiscono il PSA*
Art.107 *Quadro delle definizioni uniformi*
Art.108 *Comparti edificatori: criteri per l'individuazione predisposizione e attuazione*
Art.109 *Definizione di edilizia sociale e alloggi sociale*
Art.110 *Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico*
Art.111 *Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati*
Art.112 *Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico*
Art.113 *Categorie di intervento urbanistico e edilizio*
Art.114 *Categorie di intervento paesaggistico-ambientale*
Art.115 *Categorie di intervento energetico – ambientale sugli edifici e spazi aperti*
Art.116 *Categorie di intervento ecologico – ambientale*

CAPO II ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

- Art.117 *Sistemi e componenti*

CAPO III ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PSA

- Art.118 *Caratteri ed efficacia degli elaborati*

CAPO IV STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PSA

- Art.119 *Strumenti di pianificazione negoziata, programmi complessi e pianificazione attuativa*
Art.120 *Perequazione urbanistica*
Art.121 *Strumenti e regole della perequazione*
Art.122 *Modello di utilizzo della perequazione urbanistica, del credito edilizio derivante dalla compensazione urbanistica e delle misure di incentivazione*
Art.123 *Utilizzo del Programma Operativo Temporale (POT)*
Art.124 *Utilizzazione degli indici e diritti edificatori*

CAPO V SISTEMA INSEDIATIVO A CARATTERE STORICO (AMBITI AS)

- Art.125 *Ambiti a carattere storico*
Art.126 *Disciplina generale*
Art.127 *Azioni specifiche*
Art.128 *Categorie di intervento*
Art.129 *Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e materiali utilizzabili*
Art.130 *Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici e con il contesto ambientale*

CAPO VI - TERRITORIO URBANO (AMBITI AC – AN – AP)

- Art.131 *Ambiti Urbani Consolidati (AC)*
Art.132 *Azioni specifiche per gli ambiti urbani consolidati (AC)*
Art.133 *Dotazioni territoriali negli ambiti urbani consolidati (AC)*
Art.134 *Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)*
Art.135 *Azioni specifiche per gli ambiti per nuovi insediamenti (AN)*
Art.136 *Attuazione degli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti (AN)*
Art.137 *Interventi ammessi per gli ambiti AN in assenza di PAU*
Art.138 *Ambiti specializzati per attività produttive (AP)*
Art.139 *Disciplina generale degli ambiti per attività produttive (AP)*

CAPO VII – TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE (AMBITI TAF)

- Art.140 *Finalità*
Art.141 *Definizione, caratteri e disciplina generale delle aree agricole*
Art.142 *Articolazione in sottozona*
Art.143 *Criteri generali di applicazione delle norme d'ambito nel territorio rurale*
Art.144 *Unità minime di intervento in territorio rurale*
Art.145 *Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale; criteri per l'edificazione nelle aree agricole*
Art.146 *Rilascio del permesso di costruire in zone agricole; lotto minimo*
Art.147 *Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi nelle aree agricole a carattere produttivo e nelle aree agricole di salvaguardia ambientale*
Art.148 *Annessi rustici e altri insediamenti produttivi*
Art.149 *Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale*
Art.150 *Contenuti degli studi di compatibilità agroambientale*
Art.151 *Tipologie colturali e unità aziendale minima*
Art.152 *Sottozona E1 – ambiti con colture tipiche specializzate*
Art.153 *Sottozona E3 – ambiti con presistenze insediative e attività complementari all'agricoltura*
Art.154 *Sottozona E4 – ambiti con aree boscate o da rimboschire; aree percorse dal fuoco*
Art.155 *Sottozona E5 – ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti*

Art.156	Agriturismo	134
Art.157	Turismo multisettoriale nelle aree agricole	135
CAPO VIII – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI		135
Art.158	Infrastrutture per la mobilità	135
Art.159	Articolazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (DT)	138
Art.160	Attrezzature e spazi collettivi: definizioni, strategie e obiettivi	138
Art.161	Attrezzature e spazi collettivi: attuazione	139
Art.162	Dotazioni ecologiche e ambientali	140
Art.163	Aree per usi di protezione civile	141
CAPO IX - SISTEMA AMBIENTALE, COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO		141
Art.164	Reticolo idrografico	141
Art.165	Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano	143
Art.166	Prescrizioni geologiche	145
Art.167	Rischio inondazioni	149
Art.168	Rischio sismico	150
Art.169	Vincolo per acclività	151
Art.170	Vincolo idrogeologico	151
Art.171	Vincoli in aree di pertinenza dei corsi d'acqua	151
Art.172	Vincoli per geositi e georisorse	151
Art.173	Ambito di rispetto dei cimiteri	152
CAPO X - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI		153
Art.174	Servizi pubblici di livello urbano	153
Art.175	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	153
Art.176	Servizi privati	154
Art.177	Verde pubblico attrezzato	154
Art.178	Infrastrutture per la mobilità	155
Art.179	Infrastrutture stradali	155
Art.180	Ambiti di riqualificazione stradale	156
Art.181	Relazione tra interventi urbanistici e sistema delle infrastrutture per la mobilità	157
TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI		158
Art.182	Adeguamento degli edifici non regolamentari	158
Art.183	Risanamento delle abitazioni antigheniche e degradate	158
Art.184	Abolizione delle precedenti norme tecniche e dei precedenti regolamenti edilizi	158
Art.185	Approvazione, entrata in vigore, validità del PSA	158
Art.186	Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSA	159
Art.187	Indicazioni del PSA	159
Art.188	Formato dei dati spaziali del PSA	160
Art.189	Varianti al PSA e al REU	160

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi della DGR n. 642 del 21.12.2016 concernente “Intesa, ai sensi dell’art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Governo, le Regioni ed i Comuni, del 20 ottobre 2016, recante l’approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all’art. 4, comma 1-sexies, DPR 6 giugno 2001, n. 380. Recepimento regionale”, nei comuni di Fossato Serralta e Pentone (CZ), attraverso il presente PSA, si opera osservando i principi generali di pianificazione e della disciplina dell’attività edilizia, in applicazione delle norme comunitarie, nazionali e regionali riportate nelle tabelle di seguenti.

A - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI		
VOCI	SIGLA	DESCRIZIONE
1-Superficie Territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2-Superficie Fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio. E’ costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3- Indice di edificabilità Territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.
4- Indice di edificabilità Fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente.
5- Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso.
6- Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalle leggi.
7 - Sedime		Impronta a terra dell’edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull’area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9- Superficie Permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.

13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15-Superficie Accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi diservizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli a esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di Pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21- Piano Seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno

		spaziochiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante; per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperturepiane.
28- Altezza dell'edificio	H Max	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei localiaventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza mediaponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti neltempo.
33- Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorieta.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile dall'interno.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munitodi ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile dall'interno.

38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali disostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

B- Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

La disciplina degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera "A" della tabella sotto riportata. La disciplina riportata in tabella si intende integrata da tutte le leggi regionali di riferimento, a partire dalla L.R. 19/2002, come vigente, ed include tutte le norme sull'edilizia discendenti dalla legislazione regionale, anche se non esplicitate nella Tabella "A".

C- Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera "A" della tabella sotto riportata.

D-Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera "A" della tabella sotto riportata.

E - Requisiti generali delle opere edilizie, attinenti

- E1 ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- E2 ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
- E3 alle servitù militari
- E4 agli accessi stradali
- E5 alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incendio rilevante
- E6 ai siti contaminati

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera "B" della tabella sotto riportata.

F - Discipline relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera "C" della tabella sotto riportata.

G - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera “D” ed “E” della tabella sotto riportata.

TABELLA DELLE NORME ELEGGIDI RIFERIMENTO di cui alla DGR 243 del 19-05-2017

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)	
	A.1 Edilizia residenziale	
	A.2 Edilizia non residenziale	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
		DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali	
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
		DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

B.	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini	
		DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
		CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
		D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
		LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
		LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
		DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)	
		B.2.1 Fasce di rispetto stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
		DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
		DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
		B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

	B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	B.2.4 Rispetto cimiteriale
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
	B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
	B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
	B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
	LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
		B.3 Servitù militari
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
		B.4 Accessi stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
B.6 Siti contaminati	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
C.	VINCOLI E TUTELE
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	C.2 Beni paesaggistici
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	C.3 Vincolo idrogeologico
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

		REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concemente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
	C.4 Vincolo idraulico	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
		REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902,n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
		DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
	C.5 Aree naturali protette	
		LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
	C.6 Siti della Rete Natura 2000	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
	C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D.	NORMATIVA TECNICA	
	D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
	D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica	
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
	D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
	D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
		LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	D.5 Sicurezza degli impianti	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto	
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
		LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
D.10 Produzione di materiali da scavo		
		DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
		DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso		
		LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI		
	E.1 Strutture commerciali	
	E.2 Strutture ricettive	
	E.3 Strutture per l'agriturismo	
		LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	E.4 Impianti di distribuzione del carburante	
	E.5 Sale cinematografiche	
	E.6 Scuole e servizi educativi	
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità

		didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
	E.7 Associazioni di promozione sociale	
	E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	
		DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
		REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
		ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
	E.9 Impianti sportivi	
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
		DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
		DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
	E.10 Strutture Termali	
	E.11 Strutture Sanitarie	
		DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	E.12 Strutture veterinarie	

Tutti i riferimenti normativi su richiamati, si intendono come vigenti a far data dal 18.09.2020.

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art.1 Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia(SUE)

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata a un'unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni. Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla L. R. 19/2002, come vigente, sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia ed attestazione di agibilità, nonché dei relativi controlli.
2. La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà entro 30 giorni dalla approvazione del presente atto, a rendere operativo lo Sportello Unico, stabilendone l'organico ed applicandovi i necessari dipendenti; fino alla data di operatività dello Sportello Unico, la responsabilità dei procedimenti compete al Dirigente/Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC).
3. La Giunta comunale, in sede di istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia od anche successivamente, può far confluire in un'unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 20.10.1998, n. 447, e successive modificazioni. La Giunta comunale assumerà -in tal caso- gli atti necessari per regolare lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di detta struttura unica e adotterà i conseguenti provvedimenti organizzativi.

Art.2 Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie

1. La Giunta comunale competente, dopo l'approvazione del presente REU, con proprio atto approverà uno specifico regolamento in cui verranno inserite la modalità per la gestione delle pratiche edilizie e dell'inoltro telematico degli elaborati progettuali.

Art.3 Coordinamento con lo sportello unico per le attività produttive (suap)

1. Le pratiche edilizie relative ad attività produttive, vengono gestite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

Art.4 Organismi consultivi

1. Quale organo consultivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è istituita per la qualità architettonica e il paesaggio, cui spetta l'emanazione dei pareri non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. In aggiunta alle competenze sopra indicate, è assegnato alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, il compito di esprimere pareri obbligatori, ma non vincolanti, su:
 - strumenti urbanistici attuativi;
 - progetti unitari di particolare importanza;
 - interventi per i quali il parere è obbligatorio per legge o in applicazione di altri regolamenti comunali.
3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, a giudizio del Responsabile del

procedimento, può anche esprimere pareri sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovra comunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

4. La Commissione in oggetto costituisce organo permanente, i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione. Essa è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a sette, espressione: del consiglio comunale che nominerà tre membri di cui due della maggioranza e uno della minoranza. Gli altri membri saranno tra scelti le seguenti professionalità: architetti, pianificatori territoriali, ingegneri, geologi, geometri, esperti in ideazione e arredo degli spazi urbani, esperti in materia di tutela ambientale e paesaggistica.
5. La commissione è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato.
6. La Commissione, all'atto del suo insediamento, chiederà allo Sportello Unico per l'Edilizia di incaricare delle funzioni di segretario un funzionario ad esso applicato.
7. Partecipa ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, in qualità di relatore.
8. La Commissione provvederà, altresì, a stabilire le modalità del suo funzionamento nel rispetto delle sotto indicate regole generali:
 - la commissione si riunisce a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - i pareri vanno resi entro sette giorni dalla data della prima convocazione;
 - i verbali della commissione sono sottoscritti dal presidente e dal segretario.
9. Detta Commissione, entro 180 giorni dal suo insediamento, redige ed approva, con il contributo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per la emanazione dei suoi pareri. Il documento guida approvato dalla commissione, viene trasmesso al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà le forme di pubblicità.
10. I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, in conformità a quanto disposto nel documentoguida.
11. Il Consiglio comunale nomina la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio; nel medesimo atto, fissa anche modalità ed entità del compenso.
12. Il Consiglio comunale provvede altresì a sostituire i membri nominati in caso di loro decadenza anticipata.
13. La decadenza anticipata può verificarsi per: morte, dimissioni, mancata partecipazione a 6 sedute consecutive della Commissione senza giustificato motivo.
14. La durata in carica della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene fissata in cinque anni, decorrenti dal suo insediamento formale; esaurito tale periodo di durata, continuerà a svolgere le sue funzioni, fino alla nomina dei nuovi componenti; in ogni caso, non oltre 180 giorni dalla scadenza del termine di durata.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.5 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'istituto dell'autotutela, è regolato dagli artt. 21 quinquies e 21 nonies della L. 241/1990, come vigente.

Art.6 Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Dirigente, su richiesta di chi ne abbia interesse, rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.

2. La procedura di rilascio del certificato è disciplinata dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001, come vigente, nonché dalla normativa in vigore in materia di procedimento amministrativo. Il certificato va rilasciato dal Comune competente nel termine di 30 giorni dalla richiesta, e conserva validità fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente e comunque non oltre un anno dalla data di rilascio.
3. Nel caso in cui gli immobili siano stati assoggettati ad un'analisi di rischio all'interno della procedura di bonifica dei siti inquinati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela ambientale, e tale analisi abbia accertato il superamento delle concentrazioni di rischio, il certificato di destinazione urbanistica dovrà riportare tale situazione.

Art.7 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire, mentre quello di ultimazione non può superare tre anni dall'inizio dei lavori; decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.
2. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.
4. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
5. Ai sensi dell'art. 30 c. 3 D. L. 69/2013, convertito nella L. 98/2013, salva la diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori come indicati nei titoli abilitativi rilasciati purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

Art.8 Segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La segnalazione certificata di agibilità è presentata allo SUE con le modalità e criteri stabiliti dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, come vigente.
2. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi dellegge:
 - la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, la sicurezza antincendio dell'immobile (ove ricorra);
 - l'assenza di umidità nelle murature;
 - la presenza di impianto smaltimento reflui;
 - la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
3. La conformità edilizia e il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, ovvero l'attestazione con SCIA di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n. 1265.
4. Il Responsabile del Servizio, qualora ricorrano motivate ragioni in ordine alla sussistenza di una delle condizioni di cui al comma 2, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o parte di esso, e ne sospende l'uso fino a quando non sono

rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D.1265/1934.

5. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente competente, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, decorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.
6. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (esempio: sottotetto, seminterrato, box, edificio algrezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima < 28 mq per alloggio), o altezza;
 - insufficienti condizioni di aerazione-ventilazione e illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - 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 portatrici di handicap.

Ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/2001, come vigente, la dichiarazione di inagibilità viene rilasciata in conformità all'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Art.9 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il titolare può richiedere che l'importo degli oneri di urbanizzazione venga rateizzato secondo quanto disposto dalla delibera di Consiglio comunale relativa al contributo di costruzione. In questo caso il Comune richiede al titolare del permesso di costruire la presentazione, per sé e aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
2. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
3. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali oltre all'ammontare degli oneri di urbanizzazione anche l'ammontare del contributo relativo al costo di costruzione.
4. Il contributo relativo al costo di costruzione può, su richiesta del titolare del permesso di costruire, essere rateizzato secondo quanto disposto dalla delibera di Consiglio comunale relativa al contributo di costruzione.
5. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla normativa vigente in materia nonché da quanto disposto dalla delibera di Consiglio comunale relativa al contributo di costruzione.
6. Gli interventi previsti dal D.P.R. 380/2001, art. 22, comma 3, come vigente, anche se presentati con segnalazione certificata di inizio attività, rimangono regolati dal regime sostanziale del permesso di costruire e pertanto sono soggetti al contributo di costruzione.
7. Il contributo di costruzione, nei casi previsti dal precedente comma, viene versato per intero

all'atto di presentazione della segnalazione di inizio attività e verificato dal Dirigente prima della data di inizio lavori.

Art.10 Parere preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da permessi di costruire già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione costituita da un parere esplicativo rilasciato.
2. A tale fine, il privato, con la richiesta di parere preventivo, fa pervenire, in relazione al tipo di intervento, gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica di massima, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. La relazione del Responsabile del procedimento si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento. Essa dovrà fare riferimento e preciserà quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo ma, qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, il progetto definitivo dovrà essere assentito nel termine perentorio di giorni 30.

Art.11 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Qualora un fabbricato o parte di esso o comunque qualsiasi elemento riferito ad attività edilizia, costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o comunque chi ne possiede diritto ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad una sollecita messa in sicurezza.
2. Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art.12 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Si richiama integralmente qui, la normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.

Art.13 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Il PSA si avvale dei percorsi partecipativi con l'obiettivo di accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, valorizzando il contributo conoscitivo e propositivo derivante dalla percezione degli abitanti, dalla creatività diffusa e dalle pratiche d'uso in atto; il PSA promuove l'attivazione di forme di partecipazione, basate sulla trasparenza, sulla responsabilità, sulla collaborazione, sulla distinzione dei ruoli, con l'obiettivo di coinvolgere i seguenti soggetti nella costruzione delle politiche di attuazione e sviluppo delle scelte del PSA:
2. le Istituzioni e gli Enti che esprimono interessi generali della collettività;
3. i portatori d'interessi pubblici particolari, volti a garantire il buon funzionamento, la sicurezza, la tutela del territorio e dei suoi beni;
4. le organizzazioni sociali ed economiche;
5. i singoli cittadini (con particolare attenzione ai più giovani).

Art.14 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di "nuova costruzione" o di "sostituzione edilizia" provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, è assegnato un incremento dei diritti edificatori aumentato del 10%, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso. Tale incremento può sommarsi a quelli ordinari conseguiti sulla base delle norme impartite dal presente REU.
2. Al fine di implementare la qualità urbana nel territorio comunale, l'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dagli interventi di pianificazione attuativa e da eventuali contributi straordinari relativi agli standard urbanistici, è utilizzato esclusivamente per realizzare opere pubbliche nel perimetro dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla sua utilizzazione, l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. A tale scopo le amministrazioni comunali individuano procedure di partecipazione e concertazione per definire sia le linee guida, sia la gestione del procedimento del concorso di idee che attribuisca ai cittadini residenti nel territorio interessato, l'individuazione della miglior proposta progettuale, secondo modalità che saranno definite dalle singole Amministrazioni.

Art.15 Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali

1. Ai fini edilizi e della trasformazione urbanistica sono da considerarsi prescrittivi i seguenti atti di vincolo, atti di cessione gratuita, atti d'obbligo unilaterali:
 - atto unilaterale d'obbligo in zona di classe "E", per l'asservimento terreno;
 - atto unilaterale d'obbligo nelle altre zone per vincolo inedificabilità;
 - atto unilaterale d'obbligo nelle altre zone per utilizzazione pubblica di aree o edifici o parti di essi quali parcheggi;
 - atto di cessione gratuita;
 - convenzione PAU per edificazione in zona agricola;
 - convenzione urbanistica per pianificazione attuativa.

Art.16 Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è un titolo edilizio introdotto dall'art. 28-bis del D.P.R.380/2001, come vigente.
2. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
3. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lettera g), del D. Lgs 12 aprile 2006, n.163;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
6. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
7. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina

dell'art. 11 legge 7 agosto 1990, n.241, come vigente.

Art.17 Facoltà di deroga

1. L'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione in deroga agli strumenti urbanistici, sono ammissibili esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa apposita deliberazione del Consiglio comunale.
2. Per come disciplinato dall'art. 14 D.P.R. 380/2001, come vigente, la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalla strumentazione urbanistica edilizia e di attuazione del PSA, del REU, del POT e dell'eventuale PAU cui la deroga stessa si riferisce.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come vigente.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.18 Norme di carattere generale

1. L'osservanza del presente REU non limita la responsabilità -civile, penale e amministrativa- stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. Il titolare del permesso di costruire dovrà, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune competente il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).
3. Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla comunicazione predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità.
4. Qualsiasi variazione successiva deve essere comunicata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

Art.19 Titoli abilitativi

1. Ai sensi del D. Lgs 222/2016, che ha apportato modifiche al DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), sono titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi assentibili dal PSA:
 - la CILA: Comunicazione di Inizio Attività Asseverata;
 - la SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia;
 - il PdC: Permesso di Costruire.
 - il PdCC: Permesso di Costruire Convenzionato.
2. Tutti i titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori od aventi causa, e non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso dei termini per l'inizio dei lavori.
3. In base alla L.R. n. 25/2018, pubblicata sul BURC Parte Prima n. 83 del 06 agosto 2018 dal titolo "*Norme in materia di tutela delle prestazioni professionali per attività espletate per conto di committenti privati e di contrasto all'evasione fiscale*", la singola Amministrazione comunale interessata, al momento del rilascio dell'atto autorizzativo o della ricezione d'intervento diretto, acquisisce la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti, redatta nelle forme di cui al DPR 445/200 secondo il modello allegato alla

L.R., attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente.

4. La mancata presentazione della dichiarazione costituisce motivo ostativo per il completamento dell'iter amministrativo fino alla avvenuta integrazione.

Art.20 Comunicazioni inizio, differimento lavori, sostituzione e variazioni

1. Ogni tipo di attività edilizia oggetto di permesso di costruire è soggetta a comunicazione di inizio lavori. A tal fine il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono comunicare al Dirigente la data di inizio dei lavori. Sono soggette a comunicazione ogni sostituzione e variazione delle opere oggetto del permesso a costruire, nonché le variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali: l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di realizzazione e ogni altro soggetto, coinvolto nell'esecuzione dei lavori, e variato durante il corso degli stessi.

Art.21 Comunicazioni di fine lavori

1. E' altresì obbligatorio, nei termini di legge, da parte dei suddetti soggetti, comunicare la fine lavori.

Art.22 Occupazioni suolo pubblico

1. Sono sempre obbligatorie le comunicazioni di occupazioni di suolo pubblico, qualora le stesse dovessero rendersi necessarie per il regolare svolgimento dei lavori medesimi.
2. Con separato regolamento, viene stabilita l'entità e gli oneri di suddetta occupazione e della sua regolamentazione.

Art.23 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza in fase di esecuzione e il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al comune.
2. Le materie nocive devono essere rimosse e smaltite a spese del committente ed a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere opportunamente bonificato.
3. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al Comune interessato degli elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio dell'ex Genio Civile.
4. I soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
5. E' inoltre fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza (POS) relativo al cantiere di lavoro, che dovrà essere allestito per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo.
6. Tale valutazione è condotta sulla base dei dati disponibili e, in ogni caso, qualora tali dati siano insufficienti per scarsità di certezze, andrà integrata da apposita analisi strumentale.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.24 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. I lavori e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche oggetto dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune interessato, devono ispirarsi ai principi ed all'regole del buon costruire, con l'utilizzo di idonei materiali e la mano d'opera di maestranze qualificate per la loro esecuzione.
2. È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale o del marciapiede, sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'ufficio comunale competente.
3. La conformità e corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle leggi e norme vigenti, alle prescrizioni dei regolamenti regionali e comunali, al presente REU, a quelle indicate nel relativo titolo abilitativo e agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo, sarà assicurata dal controllo esercitato dal direttore dei lavori che ne dispone l'esecuzione e dal costruttore che procede alla loro esecuzione, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che avranno diritto al libero accesso nel cantiere di lavoro.
4. Al riguardo, il titolo abilitativo, la segnalazione o la comunicazione, con gli elaborati tecnici allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore e del costruttore, nonché dei suddetti funzionari e agenti, fino a che l'opera non sia ultimata.
5. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, entro 5 giorni, il committente dovrà darne formale comunicazione al competente ufficio comunale.
6. Il direttore e il costruttore, oltre ad assicurare, la piena conformità della progressiva realizzazione dell'opera agli elaborati tecnici costituenti il progetto assentito, sono tenuti:
 - ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
 - a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere, per poi essere posti in opera, siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
 - a riferire immediatamente al Committente e al SUE qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera, onde consentire l'immediata assunzione delle misure necessarie.

Art.25 Punti fissi di linea e dilivello

1. Negli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie devono essere indicati dei punti fissi di linea e di livello ovvero capisaldi immutabili ai quali vanno riferite le quote del fabbricato.

Art.26 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. La tabella e le scritte relative ai cantieri sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Nell'esecuzione di opere edilizie l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e altre situazioni di disagio relativamente alla quiete e al decoro.
2. In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente REU, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro; deve essere eseguita la pulizia delle strade se imbrattate a causa dei lavori; deve essere previsto idoneo sistema di abbattimento delle polveri e convogliamento delle acque.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio

comunale competente.

4. Le porte o i cancelli che si ricavano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
5. Tutte le strutture provvisionali -ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili- devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; la loro sagoma, in prossimità di luoghi aperti al pubblico, dovrà essere opportunamente segnalata.
6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e di provvedere ai sensi di legge.
7. E' fatto obbligo per la direzione lavori e chi conduce il cantiere, valutare la stabilità dei fronti di scavo così come previsto dalla normativa vigente in materia.
8. Per quanto non specificato nei commi precedenti, si applica la legislazione vigente, in quanto applicabile.

Art.27 Cartelli di cantiere

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività e ai permessi di costruire devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore delle dimensioni idonee per essere visibile e esposto presso il cantiere in posizione ben visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire o segnalazione di inizio attività, committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, nonché il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione relativo alla normativa in materia di sicurezza.

Art.28 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sostenute o avere pendenza rapportata alle caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del terreno. La relazione geologica e geotecnica dovrà valutare quantitativamente la stabilità dei fronti di scavo provvisionali ed eventualmente la necessità di adeguate opere di sostegno, che saranno oggetto di progettazione.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia e le norme di sicurezza.

Art.29 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Premesso che le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio), appare opportuno precisare che per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di fabbricati a piano terra, le sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sufficientemente rispettata.
2. Ai sensi art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001, come vigente, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare

il 2 % delle misure progettuali, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo.

Art.30 Sicurezza e controllo nei cantieri, movimento e accumulo dei materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi od demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente competente per materia, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale, di vincolo idrogeologico e di gestione dei rifiuti.

Art.31 Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa antisismica vigente, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 ed aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Calabria, n. 47 del 10.02.2004, i territori comunali di Fossato Serralta e di Pentone sono classificati, dal punto di vista sismico, come "ZONA 2 a media pericolosità sismica".
2. La progettazione e la costruzione di nuovi edifici nonché la valutazione della sicurezza e gli interventi di adeguamento su edifici esistenti, dovranno rispettare le norme tecniche antisismiche di cui al Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 17.01.2018.
3. L'indagine *in situ* di costruzione e sui terreni in esso presenti, dovrà accertare che gli stessi siano esenti da rischi di instabilità di pendii e da rischi di cedimento permanenti causati da fenomeni di liquefazione od eccessivo addensamento in caso di terremoto. L'occorrenza di tali fenomeni dovrà essere indagata e valutata secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia di antisismica e di indagine geologica/geotecnica, per come previsto dalla norma vigente di cui al comma 1.

Art.32 Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Si richiama integralmente qui la normativa di settore irrogata dal D.Lgs. 81/2008, come vigente.

Art.33 Rinvenimenti di valore archeologico e/o storico-artistico

1. Di qualsiasi ritrovamento di interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico, deve essere data comunicazione entro le 24 ore successive al ritrovamento, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di beni culturali.
2. Nel caso in cui la comunicazione venga fatta al Sindaco, il Dirigente competente per materia valuterà il modo migliore per conservare il reperto dando comunicazione del ritrovamento alla competente Soprintendenza per i BB.AA.AA.SS.; lo stesso valuterà, inoltre, l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
3. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico.

Art.34 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici, deve essere preventivamente autorizzato dal singolo Comune.
2. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità e durata dei lavori.
3. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori.
4. E' in ogni caso responsabile di qualsiasi danno arrecato agli stessi.
5. Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico, la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni

manufatto manomesso, dovranno essere prontamente ripristinati.

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 35 Parametri urbanistici

1. Gli **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)** sono strumenti normativi che rappresentano le parti di territorio comunale che per caratteri propri, strategie, obiettivi di piano e regole di trasformazione, sono evidenziate graficamente nel PSA e disciplinate nel REU con criteri di omogeneità sia in riferimento alle funzioni e agli usi ammessi, sia in riferimento alla normativa urbanistica e edilizia.
2. La **Superficie territoriale (St)** è la superficie, espressa in ettari, degli ambiti del territorio individuati dalla pianificazione comunale tramite specifica simbologia grafica e regolamentati da apposite norme di attuazione; alla St si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) per determinare la superficie (Su) edificabile in sede di piano attuativo unitario (PAU). In sede di progettazione attuativa, nell'ambito della St verranno ricavate:
 - la superficie fondiaria (Sf);
 - la superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1);
 - la superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2);
 - la superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3).
3. La **Superficie fondiaria (Sf)** è la superficie, espressa in metri quadrati, suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla St una volta dedotte le aree per le infrastrutture di urbanizzazione ed eventualmente le aree per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologiche e ambientali, previste dalle norme della pianificazione comunale o dai PAU. La Sf può essere suddivisa in lotti, la cui superficie minima viene fissata dalle norme della pianificazione comunale. Alla Sf si applica l'indice di utilizzazione fondiario (Uf) per calcolare la superficie utile edificabile. Per le norme che riguardano il territorio rurale, si devono applicare i criteri fissati all'articolo 172 e seguenti.
4. La **Superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle infrastrutture di cui al precedente art. 50. Essa è determinata dal PAU (eventualmente dal POT) per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare, mentre è fissata come quota minima per gli interventi diretti dal PSA.
5. La **Superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi di cui al precedente art. 53. Essa può essere determinata dal PAU (eventualmente dal POT) per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.
6. La **Superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali di cui al precedente art. 56. Essa può essere determinata dal PAU (eventualmente dal POT) per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.
7. La **Superficie minima di intervento (Sm)** è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico o edilizio. La Sm è determinata dal REU.
8. **Lotto minimo d'intervento (Lmi)** è definito parametricamente dal presente REU per gli ambiti di tipo "AN" e "AP"; rappresenta l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.
9. Si definisce **Carico urbanistico (Cu)** di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale Cu si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Costituisce pertanto aumento del Cu, l'aumento delle superfici complessive e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso

rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui sopra, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di mq 30 e/o più del 30% della superficie complessiva Sc dell'unità immobiliare.

10. Si definisce **Capacità insediativa (Ci)** di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 40 mq di superficie complessiva (Sc).
11. La **Distanza di un edificio (D)**, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sq dell'edificio stesso, e su quello della Sq dell'altro edificio oppure sul confine considerato. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino Sc. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affaccio diretto della veduta più svantaggiata. La distanza di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato; le misure delle distanze da considerare sono:
 - la distanza da un confine di proprietà (D1);
 - la distanza da un altro edificio (D2);
 - la distanza da un confine di zona urbanistica (D3);
 - la distanza dalle strade e dai corpi d'acqua (D4).
12. **Allineamento di un edificio**, un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso la strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, ossia la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante nel rispetto, comunque, delle prescrizioni specifiche dell'ambito d'intervento.
13. **Arretramento di un edificio**, è la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale, ma non riduce il volume edilizio o la superficie coperta realizzabile, che si calcolano sull'intero lotto in base agli indici di fabbricabilità o al rapporto di copertura.
14. **L'indice di visuale libera (VL)** di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte del medesimo edificio o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte preso in considerazione, misurata rispetto all'altro fronte del medesimo edificio o al confine considerato, e la sua altezza Hf; risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/Hf$$
15. In merito alle distanze di cui al punto 11 ed agli indici di visuale libera, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme d'ambito del REU ed i limiti di arretramento dalle strade evidenziati che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedasi anche il successivo art. 68).
16. Negli ambiti edificabili interessati da fasce di rispetto, è prescritto comunque l'obbligo di osservare la distanza dal vincolo.
17. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, le quali sono però tenute al rispetto del Codice civile e delle prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, oltre alle prescrizioni impartite dal presente REU.

Art.36 Norme sulle distanze

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, relativamente agli edifici a destinazione abitativa si considerano "pareti finestrate" le pareti perimetrali verticali, sulle quali si apra almeno un

infilso esterno verticale che permetta di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, di uno spazio chiuso (vano o locale), destinato alla fruizione dell'utenza di una unità immobiliare; relativamente ad edifici a destinazione produttiva non si considerano pareti finestrate le pareti perimetrali verticali di edifici ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente infissi esterni verticali posti a non meno di ml 4 altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto.

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

3. Relativamente alle distanze D1 e D4:

- negli interventi MO, MS, RC: D1 e D4 = valore preesistente;
- negli interventi RE: D1 e D4 maggiore o uguale al valore preesistente;
- negli interventi NC: D1 e D4 maggiore o uguale a m 5 nella generalità dei casi, D1 e D4 maggiore o uguale a m 3 nel caso di pareti cieche.

4. Quando un edificio è posto sul confine, può essere sottoposto a interventi RE anche mediante demolizione e fedele ricostruzione e ampliamenti sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso. In base ad un accordo formale con la proprietà confinante, è consentito costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

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

- negli interventi MO, MS, RC, RE: D2 = valore preesistente;
- negli interventi NC, quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml 12: D2 maggiore o uguale a m 10 nel caso di pareti entrambe finestrate, D2 maggiore o uguale a m 8 nel caso di una parete cieca e una parete finestrata, D2 maggiore o uguale a m 6 nel caso di pareti entrambe cieche;
- negli interventi NC, quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a ml 12: D2 maggiore o uguale a ml 10; D2 maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti;
- gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti precedenti, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione, i limiti di cui ai punti precedenti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata;
- gli edifici accessori, di altezza non superiore a m 2,4 possono essere edificati con D2 maggiore o uguale a m 6 da pareti finestrate.

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

- per i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio;
- per le strutture di arredo urbano;
- per i corpi di fabbrica completamente interrati, che possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza dei confini;
- per i muri di recinzione con H inferiore a ml 2,4;
- per la realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi sui fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti;
- per le scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli, nel caso di gruppi di edifici che concernano un PAU con previsioni planivolumetriche.

8. Alle presenti norme si applicano le deroghe sulle distanze minime previste, rispettivamente, dal D. Lgs 73/2020, che attua la Direttiva U. E. 2018/2002, in merito all'efficientamento energetico degli edifici, e dall'art. 34 bis del DPR 380/2001, innovato dalla legge 120/2020, in merito alle tolleranze costruttive, che qui integralmente s'intendono richiamati.

Art.37 Criteri per l'applicazione dell'indice di visuale libera

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrati che non finestrati. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml 5.
2. A integrazione di quanto previsto dal comma 14 del precedente art. 66, l'indice di visuale libera si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto; in questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto e aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura, per gli allevamenti industriali compresi negli ambiti agricoli, nonché per gli edifici industriali.
3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta; la distanza minima non deve comunque essere inferiore a m 5.
4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati; nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a m 10, è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel solo caso in cui le normative di settore consentono il mantenimento della visuale libera esistente.
5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.
6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
7. Nel caso di rientranze piano altimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
 - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Negli ambiti relativi al tessuto insediativo storico del PSA, allo scopo di conservare i valori storici, architettonici e morfologici del contesto urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi mediante restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati e non per determinare la posizione del fabbricato rispetto alle

strade e piazze pubbliche. In tali casi è possibile mantenere, ai fini dell'applicazione del presente articolo, le finestre e luci esistenti ed anche creare l'apertura di nuove, tanto sui fronti che prospettano su spazi pubblici quanto sui fronti che prospettano su spazi privati, sempre nel rispetto del Codice civile.

Art.38 Parametri edilizi

1. **Edificio** è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo. Rientrano tra gli edifici, tra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi non automatizzati, tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

esclusione di:

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

Le precedenti esclusioni non si applicano per la parte eccedente quelle sopra indicate e devono essere riferite ad ogni unità immobiliare oggetto di intervento; sono pure esclusi dal calcolo della Su i collegamenti orizzontali e verticali (misurati in proiezione orizzontale) dei locali di cui all'elenco precedente. In ogni caso i locali chiusi esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media di m 2,40, eccetto il caso che sia necessaria un'altezza superiore per dimostrate esigenze tecniche. Il sottotetto è escluso dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta (rapporto tra volume interno e superficie interna) non ecceda i m 1,80 e l'altezza massima non ecceda i m 3,00. Se non sono rispettate tali condizioni, viene computata come superficie utile la porzione di sottotetto la cui altezza media supera i m 2,70.

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

Costituiscono pertanto Sa:

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

La Sa si calcola al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, così come evidenziato al comma precedente. La Sa di un'unità edilizia non potrà comunque essere superiore:

- al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
- al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera;
- al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui all'art. 102) e comunque in quantità non superiore a mq 1.000.

12. La **Superficie complessiva (SC)** di un'unità edilizia o immobiliare è una misura

convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (Su) e dalla sua superficie accessoria (Sa), e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 60\% Sa$$

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

13. Al fine della determinazione dell'altezza del fabbricato, **l'altezza del fronte di un fabbricato (Hf)** è data dalla differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota dell'estradosso del solaio di copertura (o se più alti del bordo superiore della gronda o della sommità del parapetto in muratura nel caso di coperture piane) misurata nel punto medio sul piano verticale di facciata. Nel caso di fronti ad altezza variabile l'altezza del fronte è data dal rapporto tra superficie e sviluppo dello stesso. Per il fronte interessato dagli accessi alle autorimesse, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato, si fa riferimento al piano della zona di accesso alle autorimesse.

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

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

16. L'**Indice di fabbricabilità fondiario (If)** rappresenta il volume massimo edificabile espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di Sf. Per interventi sul territorio rurale è da intendersi riferito all'unità aziendale minima (UAM) e non alla Sf.

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

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

19. Per **Unità aziendale minima (UAM)** si intende la superficie di pertinenza di una unità poderale agricola, per come definito nella relazione agronomica. Per le norme relative al territorio rurale, si fa riferimento alla UAM dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-unitaria autonoma.

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

Art.39 Fabbricati accessori e volumi tecnici

1. Sono definiti come accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderia, locali per attrezzi, depositi di combustibili o similari.

2. Tali fabbricati possono essere autorizzati anche non contestualmente al fabbricato principale e/o a servizio di un edificio esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitabili; la loro destinazione non può essere modificata se non con l'autorizzazione del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni del presente REU.

3. I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare 31 gennaio 1973, n. 2474, sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di climatizzazione e simili) che non possono, per esigenze tecniche, trovare spazio entro il corpo dell'edificio. Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai (fino a cm 50 massimo), i volumi dei tetti non praticabili. In ogni caso, la conformazione e la disposizione dei volumi tecnici non devono pregiudicare l'estetica dell'insieme architettonico.

4. Per motivi di ordine igienico, estetico, decoro urbano o di altra natura, l'Amministrazione

comunale può prescrivere che i fabbricati accessori o i volumi tecnici vengano integrati nell'edificio principale, con l'altezza interna non superiore a mt2,50.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art.40 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La progettazione degli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni, oltre a rispettare le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica e le disposizioni fin qui enunciate, deve essere sostenibile e di qualità, con l'obiettivo di trasferire al territorio oggetto di trasformazione caratteri di qualità ambientale di tipo urbanistico e architettonico, che consideri:
 - la compatibilità ambientale;
 - l'efficienza energetica;
 - il confort abitativo;
 - la salute dei cittadini.
2. La progettazione, pertanto, deve mirare alla scelta di un complesso di soluzioni utili a trasformare l'edificio in uno strumento di captazione, accumulo e distribuzione di energia, quali: orientamento e forma dell'edificio, dimensionamento e distribuzione degli ambienti interni, scelta dei materiali, delle tecnologie costruttive riguardanti principalmente l'involucro esterno, delle chiusure, delle partizioni interne.
3. Quanto sopra deve essere basato sui principi dell'architettura bioclimatica, la cui applicazione consente un corretto uso del territorio comunale, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, la salubrità degli ambienti interni e un equilibrio tra le esigenze dell'uomo e la salvaguardia dell'ambiente naturale.

1. SALUBRITÀ DEL TERRENO

- a) E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
- b) Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso, è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti. Ciascun edificio deve essere isolato comunque dall'umidità del suolo. Tutti i locali, posti a contatto con il terreno devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento e in confronto al terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o con elementi prefabbricati del tipo a "guscio".
- c) Nel caso di locali classificati, come R2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm 30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- d) In entrambi i casi, qualora i locali (R1, R2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante -a sistemazione avvenuta- deve essere prevista un'efficiente intercapedine aerata (o altra opera drenante simile) che circondi i predetti locali per la parte interrata.
- e) In ogni caso, il solaio deve essere posto ad un livello superiore alla falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione tecnica, con calcoli ed elaborati, da presentare al Comune interessato, unitamente alla richiesta di

concessione o autorizzazione. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

- f) Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al disotto del piano di calpestio interno.
- g) Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio o opera simile, devono essere isolati mediante l'utilizzo di sistemi e materiali impermeabili.

2. ACQUEREFLUE

- a) Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto. Il recapito delle acque reflue (bianche e nere, come definite agli articoli seguenti) nella pubblica fognatura e/o in corpo idrico superficiale, deve essere autorizzato.
- b) Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
- c) Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipomisto.
- d) Le fognature interne alle proprietà private devono essere realizzate secondo le norme ed i regolamenti vigenti. Tutte le tubazioni delle acque luride devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino all'apertura; di norma, i tubi dell'acquedotto devono essere posti a non meno di ml 1,50 da sfiati, pozzetti o tubature di fognature; le fognature e le tubazioni di scarico delle acque reflue devono essere poste al di sotto di cm 50 dalle tubazioni dell'acquapotabile. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui ai precedenti punti, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualunque perdita devono essere collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, con pozzetti di ispezione distanti fra loro non più di ml 3.

3. ACQUE SUPERFICIALI ESOTERRANEE

- a) Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le vigenti prescrizioni in materia.
- b) Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte e pavimentate degli edifici devono essere, in alternativa:
 - reimmesse nel sottosuolo o in corpo idrico superficiale attraverso qualunque dispositivo che ne consenta la dispersione, previo studio idrogeologico;
 - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e/o eventualmente convogliate nella fognatura comunale;
 - conformate alle previsioni della premialità urbanistica prevista nel presente REU.
- c) E' altresì vietata l'esecuzione di lavori nel sottosuolo che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'espressa autorizzazione del Comune interessato.
- d) L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee deve essere autorizzato dai competenti Uffici; comporta inoltre titolo abilitativo edilizio per le sole opere edilizie connesse. Tutti i pozzi, esistenti e di nuova realizzazione, devono essere denunciati e

autorizzati dai competenti Uffici se sono soggetti ai disposti normativi vigenti in materia.

4. DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

- a) I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati possono essere dotati di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie e similari).
- b) Detto deposito può essere ubicato in prossimità ed allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso ed aerazione diretta all'esterno e deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.
- c) Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scaricosifonato.

5. ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI E DESALAZIONI

- a) Tutti i locali classificati destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
- b) Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con questo ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata suifornelli.
- c) Tutti i locali classificati destinati a cucine e sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibito l'installazione di apparecchi a fiammalibera.
- d) Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sullacopertura.
- e) Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
- f) Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.
- g) Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

6. IMPIANTI SPECIALI

- a) Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, climatizzazione e sistemi di trattamento di varia natura, la cui realizzazione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, il Responsabile dell'Ufficio competente, alla richiesta di titolo abilitativo o di segnalazione di inizio attività, deve acquisire il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto, unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.
- b) Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto.
- c) Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

7. IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

- a) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono

consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

- b) Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica degli Organi sanitari competenti.
- c) Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
- d) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dagli organi sanitari, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

8. CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

9. MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

- a) Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile la dispersione nel sottosuolo. A tale scopo possono essere predisposte pavimentazioni esterne permeabili o altri dispositivi tecnici. Solo nel caso in cui la costruzione raggiunga con le opere di fondazione una superficie di sedime relativa a formazioni geologiche a bassissima permeabilità si possono recapitare le acque meteoriche in apposita rete, separata da quella fognante, che discarichi attraverso i naturali condotti di drenaggio. Per il deflusso delle acque nere e luride, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti in detta rete, devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Qualora questa rete non sia al momento raggiungibile, realizzabile o esistente, le acque luride e nere devono essere convogliate in una fossa biologica, dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché della volumetria abitativa.
- b) Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a ml 1 dalle murature perimetrali. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride, deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
- c) Per le acque inquinanti, di cui al precedente articolo, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.
- d) In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune interessato.

10. CONVOGLIAMENTO ACQUELURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Permesso di costruire o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di regimazione con totale o parziale depurazione delle acque luride.

Sono consentiti soltanto sistemi di regimazione e di depurazione costituiti da elementi prefabbricati previo parere dell'Ufficio sanitario competente.

11. ISOLAMENTO TERMICO

- a) Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali adibita alla residenza delle persone e/o alla loro permanenza per attività lavorative, commerciali etc. etc. rientranti, nelle categorie classificate catastalmente AR1, AR2 ed S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico per come stabilito dalla legge 09.01.1991 n. 10, e dai D. Lgs n. 192/05 e n.311/06.
- b) Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata anche dal progettista. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del titolo abilitativo o all'atto di presentazione della richiesta di inizio attività presentata in qualsiasi forma.
- c) Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile dell'UTC può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico e, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, obbligare all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:
 - isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
 - isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
 - isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
 - miglioramento della tenuta dei serramenti.
- d) Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

12. USO DELLE AREE GENERATE DAI DISTACCHI PREFABBRICATI

I distacchi esistenti tra prefabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, percorsi pedonali, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi, portici aperti. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

SCALE

Il vano scale deve essere in ogni caso illuminato e ventilato dall'esterno; solo le scale a servizio di edifici con due soli piani fuori terra, possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

13. FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

- a) Il nulla osta dei VV. F. è indispensabile per la Concessione della dichiarazione di agibilità, di cui al presente REU, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico e negli altri casi previsti dalla legge.
- b) Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
- c) Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate

almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di m10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

- d) Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.
- e) I camini degli impianti artigianali o industriali, devono essere muniti di apparecchiature di aspirazione dei fumi, riconosciute dall'Ufficio Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai VV. F., per quanto dirispettiva competenza.

14. PIANI INTERRATI

I piani risultanti, rispetto al terreno naturale, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti in nessuna forma o maniera ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse.

- a) L'altezza massima utile interna consentita per funzioni produttive o similari è di m4,00.
- b) Per i locali da adibire ad autorimesse e/o impianti di riscaldamento, centrale di condizionamento o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
- c) Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficio Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
- d) L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.
- e) I piani interrati possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani superiori, a condizioni che: venga rispettata la superficie coperta massima consentita nella zona d'intervento, la copertura della parte di interrato posta al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, sia prevista a giardino, ovvero coperta da terreno vegetale di coltura da sistemare a verde, di altezza minima non inferiore a cm 50. I piani interrati definiti come sopra devono rispettare le distanze minime previste dalle strade, non vengono computate nel calcolo della distanza minima dai confini di proprietà.
- f) I piani interrati dovranno avere una intercapedine di larghezza non superiore a m1,00.
- g) Ai piani interrati può accedersi anche da una rampa esterna dalle dimensioni tali da non inficiare la definizione di piano interrato.

15. PIANI SEMINTERRATI

- a) Si intendono per piani seminterrati i piani aventi contemporaneamente le seguenti caratteristiche rispetto al terreno naturale:
 - tre lati non devono essere in nessun punto fuori terra per oltre cm 80 misurati all'intradosso del solaio;
 - un lato completamente fuori terra, due lati parzialmente interrati, per una superficie libera del fronte medesimo non superiore al 50% di quella dell'interfronte.
- b) I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, tranne che per i locali computati nel calcolo della SL o del volume ed aventi caratteristiche conformi alle norme igienico-sanitarie. I locali seminterrati, per non essere computati nel calcolo della SL o del volume, devono avere altezza utile interna minore o uguale a m 2,60; qualora tale altezza sia superiore a m 2,60, il piano dovrà essere interamente conteggiato nella volumetria di progetto.
- c) Relativamente allo smaltimento delle acque, bianche e nere, valgono le norme sulle acque reflue del presente REU.
- d) I locali con attività già in esercizio posti in fabbricati esistenti adibiti a: laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico e comunque con specifiche destinazioni d'uso, devono avere altezze utili nette non inferiori a m 3,10, ed a m 2,70 e comunque non inferiori a quelle previste dalle norme vigenti.

- e) Negli edifici localizzati nell'Ambito AS, le altezze utili interne possono essere ridotte, a condizione che si ottemperi mediante circolazione di aria forzata e si consegua il parere favorevole degli enti competenti ai sensi di legge. I piani seminterrati non possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani superiori. I piani seminterrati definiti come sopra: devono rispettare le distanze minime previste dalle strade e dai confini di proprietà.
- f) I piani seminterrati dovranno avere una intercapedine di larghezza non superiore a m0,80.
- g) I piani seminterrati possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani superiori, a condizioni che: venga rispettata la superficie coperta massima consentita nella zona d'intervento, la copertura della parte di interrato posta al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, sia prevista a giardino, ovvero coperta da terreno vegetale di coltura da sistemare a verde, di altezza minima non inferiore a cm 50. I piani seminterrati definiti come sopra devono rispettare le distanze minime previste dalle strade e dai confini di proprietà.

16. SERVIZI IGIENICI AI PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

I piani interrati e seminterrati, anche se non agibili, possono prevedere al loro interno servizi igienici a condizione che la destinazione d'uso dei locali soprastanti sia commerciale e che siano funzionali e direttamente collegati alle attività dei locali agibili del resto dell'edificio.

17. PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20; altresì, se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. In questo caso il piano dovrà essere interamente conteggiato nella volumetria e nella SL. Qualora l'altezza minima interna sia superiore a m 0,70 e quella massima interna sia superiore a m 2,20, il piano dovrà essere interamente conteggiato nella volumetria e nella SL.

Nei piani sottotetti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, è assenti la costruzione di abbaini purché realizzati sotto la linea di copertura, ovvero la congiungente il colmo con la linea di gronda.

18. NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

- a) L'altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi e disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli di alloggi e uffici.
- b) I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere una altezza utile netta non inferiore a m 3,10, ed a m 2,70 nel caso di locali con attività già in esercizio e comunque per specifiche destinazioni d'uso le altezze utili prescritte sono quelle stabilite dalle leggi vigenti. Negli edifici localizzati nell'ambito AS, le altezze utili interne possono essere ridotte a condizione che si ottemperi mediante circolazione di aria forzata e si consegua il parere favorevole degli enti competenti ai sensi di legge.
- c) L'altezza utile interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m2,70.
- d) L'altezza utile interna dei locali igienici, dei ripostigli e dei disimpegni non deve essere inferiore a m2,40.
- e) Negli alloggi le stanze da letto debbono avere, per singola persona, una superficie minima di mq 9 ed una superficie minima di mq 14 per due persone.
- f) Tutti i locali devono essere illuminati ed arieggiati naturalmente per mezzo di finestre apribili e risultare rispettato il rapporto areo-illuminante secondo le norme vigenti. Per i locali destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli, vani scala, è permessa l'illuminazione artificiale.
- g) Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento.
- h) La temperatura di progetto all'interno degli alloggi, dovrà essere conforme alle norme vigenti in materia.
- i) Per ciascun locale, d'abitazione o ufficio, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque, la superficie delle finestre apribili, per singolo ambiente, non dovrà essere inferiore a 1/8 della

superficie del pavimento.

- j) Quando le caratteristiche tipologiche, degli alloggi o degli uffici, non consentono di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica con immissione di aria avente requisiti igienici idonei.
- k) In ogni caso è da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, wc) prima che si diffondano.
- l) Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- m) Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

19. FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA E FORESTALE

- a) I fabbricati in zona agricola e forestale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e quelle contenute nelle leggi vigenti, con particolare riferimento alla L.R. n. 38/99 per quanto si riferisce agli accessori quali, ricoveri di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.
- b) I pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche ed i letti percolatori a valle insieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali.
- c) Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è prescritto che la fossa settica, i letti percolatori, le concimaie ed i ricoveri degli animali posti a valle del pozzo, al fine di evitare inquinamenti.
- d) Le distanze minime, delle finestre dell'abitazione rurale, dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m10,00.

20. MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

- a) Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili; tali migliorie devono comprendere, quanto meno, l'eliminazione di locali igienici pensili o esterni alle abitazioni e la loro sostituzione con servizi igienici rispettanti le norme di cui ai precedenti articoli.
- b) La dotazione minima è di un locale igienico per ciascuna unità abitativa.
- c) L'Autorità sanitaria può dichiarare inagibile, ai sensi e per gli effetti delle leggi e dei regolamenti vigenti, le unità abitative che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

21. TETTOIE, PORTICI E PORTICATI

Le tettoie, i portici ed i porticati, definiti nelle DEFINIZIONI UNIFORMI del punto A, PARTE PRIMA del presente REU, non sono computabili nel calcolo della superficie coperta prevista nella zona d'intervento; la loro superficie, nel rispetto totale dell'intervento, non potrà superare il 30 % della superficie coperta dell'intervento non destinata a tettoia, portico o porticato. Possono essere realizzate in tutte le zone, compatibilmente con le altre normative di settore e nel rispetto delle distanze, per come disciplinate nel presente REU.

Art.41 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia

1. Il presente articolo trova applicazione alle categorie di intervento RE (Ristrutturazione Edilizia), DR (Demolizione e Ricostruzione), NE (Nuova Edificazione).
2. La progettazione e la realizzazione degli edifici in base a criteri bioclimatici realizzati con tecnologie alternative e non inquinanti, concorrano ad un effettivo risparmio energetico e delle emissioni globali nell'ambiente; tali principi sono premiati con incentivi relativi alla Superficie Utile edificabile ed univocamente determinata.
3. Le prestazioni e le caratteristiche degli edifici sono quantificate mediante apposito punteggio di merito calcolato in base ai requisiti di qualità applicati.

4. Può essere richiesta all'UTC, sulla base del progetto preliminare, la verifica della premialità conseguibile; lo specifico punteggio deve essere distinto secondo le componenti delle diverse categorie.
5. La rispondenza tra materiali, processi e tecnologie dovrà essere esplicitamente identificata e dimensionata in fase progettuale e certificata all'atto dell'ultimazione dei lavori, mediante la predisposizione obbligatoria del Fascicolo del Fabbricato.
6. La sommatoria dei singoli premi urbanistici definitivamente concessi, viene riscontrata all'atto dell'ottenimento del certificato di agibilità, dai tecnici comunali, sulla base delle certificazioni di tecnici, costruttori, produttori, installatori e di appositi enti certificatori.
7. Le certificazioni avranno validità se rilasciate da appositi organi o soggetti che ne hanno titolo, come in via esemplificativa, i tecnici abilitati secondo la procedura del "Protocollo Itaca" o ad essi equiparati, gli istituti universitari, gli enti regionali e provinciali.
8. In base al D.P.R 380/2001, come vigente, "ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista negli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
9. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a mq 100, la produzione energetica minima è di 5 kW.
10. La realizzazione di detti impianti e di incrementi di prestazioni energetiche contenuti entro tale misura non può costituire premio né ricevere incentivo.

Di seguito, sono compendiate i criteri di premialità.

CATEGORIE DI QUALITA'

- A. Inserimento ambientale e qualità architettonica;
 - B. efficienza termica dell'edificio;
 - C. produzione di energia;
 - D. impianti e attività che diminuiscono le emissioni nell'ambiente;
 - E. L'incentivazione viene così applicata:
 1. I tecnici progettisti presentano presso gli uffici tecnici comunali il progetto definitivo con l'individuazione delle categorie ed il calcolo dei punteggi, con allegata relazione di calcolo e documentazione sulle tecniche, sulle tecnologie, sugli impianti, sui materiali con le relative certificazioni;
 2. l'UTC valuta il progetto e dà menzione nel rilascio del permesso a costruire del premio urbanistico, vincolando con atto d'obbligo la realizzazione dell'opera;
 3. il proprietario all'atto della richiesta del certificato di agibilità presenta la documentazione che attesta in modo incontrovertibile il rispetto della esecuzione delle opere che hanno dato luogo al conseguimento del premio urbanistico, mediante certificazioni:
 - del costruttore, (per i materiali impiegati certificazioni delle ditte produttrici delle componenti tecnologiche)
 - di enti pubblici e privati (Istituti di prove),
 - di istituti universitari (dipartimenti e laboratori per le strutture edilizie antisismiche)
 - di tecnici collaudatori specializzati, come quelli autorizzati ai sensi del protocollo ITACA.
- La documentazione entra a far parte del Fascicolo del fabbricato.

REVOCA DEL PREMIO URBANISTICO

Qualora le prestazioni riscontrate ed in generale lo stato di fatto siano difforni da quelli di progetto il proprietario sarà sanzionato con ammenda direttamente proporzionale al premio di superficie utile assegnato, ove non sia possibile l'eliminazione della superficie utile realizzata.

Il valore dell'ammenda sarà stabilito ai sensi delle leggi vigenti equiparando l'opera ad una esecuzione senza titolo.

CALCOLO DEL PREMIO ARTICOLATO SECONDO LE CATEGORIE

Ogni categoria concorre per incrementi indipendenti e separati; il massimo conseguibile sarà raggiunto dagli edifici che avranno raggiunto il massimo punteggio per ogni singola categoria.

CALCOLO DELL'INCENTIVO

CATEGORIA	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO		PUNTEGGIO
A	INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA		5 % max
A.1	Componenti naturali e locali	L'edificio dovrà utilizzare per i suoi rivestimenti e trattamenti delle superfici (esterne) componenti naturali quali pietre, rivestimenti e materiali provenienti per il 90% in peso (peso materiali locali / peso complessivo) da cave locali. (distanza della cava più distante dal sito = Ds);	1,0 % (Ds < 50 km)
			0,5 % (Ds < 100 km)
			0,25 % (Ds < 150 km)
A.2	Serre solari	L'edificio dovrà prevedere l'uso di serre solari integrate nella composizione architettonica al fine di conseguire, esclusivamente con esse, la riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale pari ad almeno il 20% dell'intero fabbisogno (differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso). I calcoli energeticocomprovanti la percentuale di riduzione asseverati dal tecnico saranno parte integrate del progetto;	1,5 %
A.3	Permeabilità	La superficie delle sistemazioni esterne impermeabili potrà eguagliare la superficie coperta (SC) dell'edificio ovvero rispetto alla superficie fondiaria (SF) la superficie impermeabile dev'essere contenuta entro il doppio della superficie coperta; $SP = SF - 2(SC)$ [Mod. se SP in NTA]	1,0 %
A.4	Quote	La sistemazione esterna dell'edificio esclusivamente sui suoli in pendenza dovrà rispettare le quote del terreno <i>ante operam</i> con un massimo di variazione di $m \pm 2,00$;	0,25 %
A.5	Viabilità storica e selciato	L'intervento, ove siano presenti, dovrà ripristinare e valorizzare la viabilità storica ordinaria ed i percorsi pedonali e/o carrabili disselciati tipici;	0,5 %

A.6	Smorzatori sismici	L'edificio dovrà prevedere sistemi di smorzamento dell'azione sismica attivi, passivi od ibridi quali dissipatori (isteretici, viscosi) e/o isolatori adeguati a ridurre l'impatto dell'azione sismica in funzione della tipologia strutturale e destinazione d'uso del fabbricato;	2 %
A.7	Esposizione	L'asse di sviluppo dell'intero fabbricato dovrà garantire la maggior efficienza bioclimatica. La disposizione dei singoli ambienti dovrà essere funzionale all' migliore esposizione in base alla destinazione d'uso. La distanza minima per il soleggiamento tra edifici, dovrà essere tale per cui l'ombra delle costruzioni, nella sua massima estensione invernale, non si sovrapponga agli edifici circostanti.	1,0 %
B	EFFICIENZA TERMICA DELL'EDIFICIO		5 % max
B.1	Componenti edilizie passive	Dovrà essere conseguita, una riduzione pari ad almeno il 20%, del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, con componenti edilizie passive quali: materiali (tradizionali e/o innovativi), coibentazioni, aperture vetrate e schermature (fisse o mobili), ventilazione naturale, pareti ventilate, sistemi solari a guadagno indiretto (muri termici, muro trombe, pozzi solari), tetto verde e cool roof, terreno. Dovranno essere esclusi dal computo le serre solari inserite nella CAT. A.2, i sistemi per la produzione di energia della CAT. C e tutti i sistemi e le componenti edilizie attive. I calcoli energetici comprovanti la percentuale di riduzione asseverati dal tecnico saranno parte integrante del progetto.	2,5 %
B.2	Componenti edilizie passive naturali	Dovrà essere conseguita la medesima riduzione del fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale del punto B.1 (20%) ma attraverso l'utilizzazione esclusiva di componenti naturali per i sistemi passivi. I calcoli energetici comprovanti la percentuale di riduzione asseverati dal tecnico saranno parte integrante del progetto;	2,5 %
C	PRODUZIONE DI ENERGIA		Non

			cumulabile
C.1	Fotovoltaico	L'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonte rinnovabile dovrà generare un incremento nell'energia totale annua prodotta del 20% in più rispetto all'energia minima prescritta delle normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di utilizzazione di più di un sistema di generazione di energia per il raggiungimento della soglia del 20% di incremento, il punteggio non si cumula, ma si ripartisce.	1,0 %
C.2	Solare termico		1,0 %
C.3	Eolico		1,0 %
C.4	Geotermico		2,5 %
C.5	Cogenerazione da biomasse		0,5 %
D	SISTEMIE DISPOSITIVI PER LA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI		5 % max
D.1	Sistemi di ventilazione	Sistemi di ventilazione e micro-ventilazione naturale con recuperatori di calore aria/aria o aria/fluido sia in entrata che in uscita dagli impianti, camini solari e camini a vento, sistemi di ventilazione passiva comunque configurati.	0,5 %
D.2	Sistemi di ombreggiamento	Sistemi intelligenti per l'ombreggiamento caratterizzati da un elevato grado di mobilità e da strutture particolarmente snelle, in grado di offrire un eccellente riparo dalle intemperie stagionali a almeno il 30% della superficie esterna dell'edificio.	0,5 %
D.3	Sistemi di risparmio idrico	Dispositivi di risparmio idrico ed il recupero delle acque meteoriche come: cassette per w.c. a basso consumo d'acqua (< 5 litri di capacità), piccoli depuratori ad osmosi inversa, anticalcare magnetico per lavatrici e lavastoviglie, sistemi per la raccolta e lo stoccaggio delle acque meteoriche comprensivi di sistema di reimmissione nei circuiti ordinari. La quota di premialità si consegue solo se sono presenti tutti i sistemi di cui sopra.	2 %
D.4	Sistemi di depurazione	Sistemi per la depurazione decentralizzata ed il reimpiego delle acque bianche e delle acque nere mediante fitodepurazione e/o osmosi inversa.	1 %
D.5	Sistemi di compostaggio	Sistema per il compostaggio della frazione umida del RSU da realizzare in autonomia e da utilizzare <i>in situ</i> .	1 %

N.B.: La premialità spettante al singolo intervento (in misura corrispondente alle categorie e relative percentuali di cui sopra) s'intende conseguibile quando il progetto preveda perfettamente la sua applicazione a quella tabellata.

Nel progetto dovrà essere esplicitata la metodologia applicativa che non ne dovrà pregiudicare o inficiare in alcun modo i benefici da conseguire.

Laddove si debba raggiungere un determinato parametro, questo va espresso o calcolato nel progetto, esattamente come specificato nella descrizione della tabella.

Tutte le misure, i parametri o la metodologia di calcolo, si intendono conformi al riferimento normativo più vincolante, vigente al momento dell'approvazione del progetto, secondo i principi cronologico, gerarchico e

di competenza fra legislazioni concorrenti in materia.

Art.42 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali e urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e stereometrici, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici previsti dal successivo Titolo VII, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e le DIA, SCIA e CIL relative allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato (o presentato) ed alle eventuali varianti allo stesso; alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge.
3. La scheda tecnica è il documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta e aggiornata, anche per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice penale, da un professionista abilitato. Essa è parte integrante del Fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico, riguardanti la sicurezza e la qualità dell'intero fabbricato e delle sue pertinenze.
4. Per la corretta compilazione della scheda tecnica, il responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

Art.43 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni risalendo dal sottosuolo e entrando attraverso il contatto terreno/fondazioni.
 - a. Gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo di formazione del gas radon, qualora ne sia
 - b.
 - c. isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
 - d. isolamento delle fondazioni;
 - e. creazione di ricambio d'aria a vespaio al piano terra degli edifici;
2. Nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati la documentazione progettuale deve essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo e garantire il rispetto dei limiti di cui alla raccomandazione 90/143/Euratom del 21.02.1990 (per gli edifici esistenti 400 Bq/mc, per quelli nuovi 200Bq/mc).
3. L'Organizzazione Mondiale della Sanità indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/mc e precisa che laddove non risulti possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/mc.

Art.44 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. I locali di uso abitazione, lavorativi e sociali sono codificati in R1 e R2.
2. La categoria R1 comprende locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili. La categoria R2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.
3. I locali accessori sono codificati in due tipi: C1 e C2.
4. Il tipo C1 comprende le scale che collegano più di due piani oltre il piano terra, i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml 12.00; i ripostigli di superficie superiore a mq 4.00; le

lavanderie; le autorimesse adibite solo a parcheggio; i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale ed i locali tecnologici.

5. Il tipo C2 comprende i servizi igienici ed i bagni.
6. Tutti i locali di categoria R1 debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra; le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
7. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq 1.00. Sopra le finestre non sono consentite sporgenze (balconi, cornicioni) di larghezza superiore a m1,50.
8. La sporgenza di larghezza compresa tra m 1,50 e m 2,50 è ammessa qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/7 della superficie del pavimento.
9. La sporgenza di larghezza compresa tra m 2,50 e m 3,50 è ammessa qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a un sesto della superficie del pavimento.
10. Le sporgenze di cui sopra sono valide solo per le nuove costruzioni e non per ristrutturazioni o realizzazioni di nuovi portici
11. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, ed mq 10 per ciascuno dei successivi.
12. Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.P., ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o di cucina pranzo e di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a mq 1,80, provvisto di vaso, lavabo e piatto doccia.
13. Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.P., la stanza di soggiorno o di cucina pranzo non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza, purché muniti di cucinino o angolo cottura.
14. I locali devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime: altezza netta ml 2,70, superficie netta mq 9,00. L'altezza minima di cui sopra nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta con un minimo assoluto di ml 2,40.
15. I locali R1 destinati a cucina possono avere, invece, una superficie minima netta di mq 6,00. Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrature proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
16. I locali R1 destinati a cucina possono essere provvisti di un posto (nicchia) per l'ubicazione all'aperto (balcone, terrazzo e simili) per l'installazione della bombola G.P.L. che deve essere collegata ai fornelli della cucina mediante tubo metallico attraversante il muro esterno. Nel caso di nicchia, la stessa deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno. La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico. Essa deve, inoltre, essere provvista di un lavello; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica.
17. Il "posto di cottura" non è considerato come locale ed è ammesso quando:
18. abbia una superficie non superiore a mq4;
19. comunichi ampiamente con il locale disoggiorno;
20. sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno o munita di aspiratore meccanico.
21. Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
22. La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq 14,00.
23. L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di

- mq 28,00 se per una persona e di mq 38,00 se per due persone, ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70.
24. Le portinerie sono considerate locali di abitazione e quindi, soggette in tutto alle relative prescrizioni.
 25. Le guardiole, le cabine di vigilanza e simili, non devono avere superficie superiore a mq 4, né finestre inferiori a mq 1 prospettanti su spazio regolamentare; in nessun caso devono contenere attrezzi di cucina, focolari per riscaldamento, letti o mobili trasformabili in letto.
 26. Quando il posto di guardia sia sistemato in un atrio aperto e comunicante mediante la porta di ingresso con la strada, esso deve indipendentemente da questa, essere ventilato o con apertura regolamentare o con impianto meccanico; deve altresì essere dotato di adeguato riscaldamento del vano così ricavato ed di sua illuminazione sussidiaria.
 27. Tutti i locali di categoria R2 devono avere un'altezza minima netta di ml 3,10 se situati a piano terra, seminterrati e interrati e di ml 2,70 al netto di qualsiasi ingombro tecnologico o soffittatura se situati in qualsiasi altro piano in elevazione e devono essere provvisti di servizio igienico proprio. È consentito derogare da detta altezza minima di ml 3,10 purché i locali di categoria R2, situati a piano terra, seminterrati e interrati, abbiano un'altezza non inferiore a ml 2,70 e vengano muniti di sistemi di aerazione forzata e condizionata che garantisca all'interno dei locali medesimi un flusso d'aria necessario al numero delle persone ammesse in relazione alla consistenza e caratteristiche del locale.
 28. I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici debbono avere in aggiunta appositi servizi igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.
 29. I locali accessori di tipo C1 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/20 e l'altezza minima netta non deve essere inferiore a m 2,40.
 30. I locali accessori di tipo C2, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica. La stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a mq 3,80.
 31. I corridoi di lunghezza inferiore a m 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.
 32. Nei vani scala è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui. Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazioni di ingresso, l'installazione di finestre in vetrocemento o con telai fissi. Le pareti dei vani scala e degli androni devono essere rivestiti, fino ad un'altezza di m 1,50 con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le scale degli edifici di altezza superiore a ml 24 devono essere provviste di bocchette antincendio. I vani scala qualora servano per due piani, oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto; in essi, gli interruttori dell'impianto di illuminazione, devono essere posti a m 0,90 dal pavimento in modo da poter essere utilizzati anche dai portatori di handicap su carrozzina. Ogni rampa di scala deve avere larghezza minima di m 1,20 e può servire un massimo di mq 300 di superficie di appartamenti; oltre i mq 300 di superficie servita, le rampe vanno proporzionalmente allargate di cm 5 per ogni ulteriore superficie di mq 300 o frazione di tale superficie. È consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più ambienti di uno stesso appartamento. In ocase, le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai requisiti di sicurezza e stabilità.
 33. I vani ripostiglio che non sono direttamente aerati devono avere una superficie inferiore a mq 3,5 e lunghezza inferiore a m 1,80; si può derogare dal limite massimo di superficie nel caso di larghezza di locale non superiore a m 1; gli armadi a muro non potranno avere una profondità superiore a cm 70.
 34. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

35. Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca da bagno odoccia.
36. Per i piani cantinati la superficie di aerazione deve essere maggiore di 1/20 del pavimento.

Art.45 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti, misure preventive e protettive per manutenzione in quota

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla segnalazione d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Le misure preventive e protettive devono essere mantenute negli interventi di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti sulla quale ci siano o siano previsti da progetto impianti fotovoltaici/solari.
3. In caso siano presenti impianti tecnici in copertura, al fine di favorire la loro manutenzione si dovranno prevedere idonee strutture di aggancio di strumenti tecnici/tecnologici destinate a tale specifica funzione.
4. In caso di facciate che abbiano necessità di manutenzione periodica si dovrà ugualmente predisporre idonee strutture di aggancio destinate a tal fine.
5. In considerazione delle più recenti tecnologie manutentive, anche mediante funi ed agganci, si prescrive che nelle nuove costruzioni le coperture di qualsiasi genere siano dotate di idonei punti di ancoraggio fissi ed adeguati al carico da sopportare per le opere di manutenzione. Tali specifici agganci devono essere evidenziati nei disegni di progetto allegati al titolo abilitativo.

Art.46 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Nell'ambito dei territori comunali considerati, gli edifici esistenti, ovvero eventuali nuovi edifici o porzioni di essi, non possono essere destinati a sale da gioco, da biliardo, a pubblici esercizi, compresi i circoli privati, in cui vengano installati od utilizzati apparecchi e dispositivi automatici, semiautomatici ed elettronici da gioco d'azzardo di cui al comma 5 dell'art. 110 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (TULPS - Testo Unico sulle Leggi di Pubblica Sicurezza). Sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui è già esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.
2. Nell'ambito del centro storico, gli edifici esistenti o eventuali nuovi edifici, o porzioni di essi, non possono essere destinati a sale da gioco, da biliardo, a pubblici esercizi, compresi i circoli privati, in cui vengano installati o utilizzati apparecchi anche se idonei per il gioco lecito di cui al comma 6 dell'art. 110 del R.D. n. 773/1931. Sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui è già esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.
3. Fuori dall'ambito del centro storico, ai sensi del comma 3 dell'art. 110 del R.D. n. 773/1931, l'installazione degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 del medesimo art. 110, è consentita esclusivamente negli esercizi commerciali o pubblici o nelle aree aperte al pubblico ovvero nei circoli privati ed associazioni autorizzati, ai sensi degli articoli 86 o 88 del R.D. medesimo, ovvero -limitatamente agli apparecchi di cui al comma 7 del medesimo art. 110- alle attività di spettacolo viaggiante autorizzate ai sensi dell'articolo 69 del R.D. medesimo, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed amministrative vigenti.
4. Per quanto non specificamente previsto nel presente articolo, si fa riferimento alla legislazione nazionale ed alla L.R. n. 9 del 26.04.2018, come vigente.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art.47 Infrastrutture per la mobilità

1. Il PSA provvede alla individuazione delle infrastrutture di maggiore rilevanza per dimensione e funzione. Come tali devono essere considerate:

- a) viabilità d'interesse sovracomunale;
- b) viabilità principale d'interesse comunale;
- c) viabilità urbana primaria;
- d) viabilità urbana secondaria.

2. Requisiti tipologici delle strade urbane Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5.11.2001, e le caratteristiche geometriche della piattaforma stradale che il PSA fissa per ciascun tipo; ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. In sede di PAU può essere proposta una disposizione dei tracciati parzialmente diversa, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PSA. La proposta, di diverso tracciato della viabilità, può essere approvata dal Consiglio comunale in sede di approvazione dei PAU, qualora sia giudicata idonea e migliorativa, anche sulla scorta dei pareri resi dai tecnici comunali.

3. Percorsi pedonali e piste ciclabili Le individuazioni cartografiche contenute in un eventuale POT relative ai percorsi ciclabili e pedonali hanno valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,3, da elevarsi ad almeno m 2,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti e simili). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 0,9. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà un'adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale; le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole. Le piste ciclabili, ove realizzabili per caratteristiche clivometriche, devono avere una larghezza non inferiore a m 2,5 affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi; in presenza di tratta marcia singola, deve essere comunque garantita la larghezza di m 2. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello; in questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità piano-altimetrica delle superfici, questi dovranno essere opportunamente segnalati.

4. Impianti di distribuzione dei carburanti Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto delle norme seguenti:

- del D. Lgs 11.2.1998 n. 32 e ss. mm. ii.;
- della normativa regionale vigente;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto

20.10.1998;

- della circolare pubblicata sul B.U.R.C. del 01.04.2009 n. 6 - parte III – avente ad oggetto “Articolo 83-bis, commi 17 e seguenti, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica la perequazione tributaria, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008, n. 133” che precisa *“a far data dal 22 agosto 2008, l’installazione e l’esercizio di nuovi impianti, non sono più subordinati al «rispetto di vincoli, con finalità commerciali» (quali distanze e superfici minime, obbligo dell’attività commerciali), ma esclusivamente all’osservanza delle normative in materia urbanistica, fiscale, di sicurezza ambientale, stradale, nonché alle disposizioni per la tutela dei benistorici e artistici e alle norme regionali non in contrasto con il decreto legge citato”*.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti potranno essere localizzati unicamente:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, solamente in fregio alle strade statali o provinciali; in tale circostanza, l’impianto potrà occupare una fascia della profondità massima di m 50 dal limite della sede stradale. In nessun caso può essere ammesso l’insediamento di nuovi impianti in ambiti o aree sottoposte a vincoli di tipo paesaggistico o ambientale.

La realizzazione di detti impianti, ove ammissibile, è soggetta al rispetto delle seguenti direttive e parametri edilizi:

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5,0 m a eccezione delle pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq. e SF max = 10.000 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale;
- all’esterno del territorio urbanizzato (TU) pari all’ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all’interno del TU: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell’impianto, se inferiore a m 10;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso complementari:

- le attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell’art. 1 del D. Lgs 11/2/1998 n. 32;
- i pubblici esercizi;
- i servizi di lavaggio, ingrassaggio, assistenza ai veicoli, attività di servizio ai veicoli.

Il permesso di costruire per la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburante, con relativa area di servizio annessa, spetta al Suap (Sportello unico per le attività produttive), ai sensi del D.P.R. n. 447/1998 e considerando che il rilascio del titolo anonario e di quello edilizio non possono seguire due procedimenti disgiunti.

Al fine della mitigazione ambientale degli interventi, in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di “prima pioggia” da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate a un depuratore pubblico o, in alternativa, a idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del territorio urbano, si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell’impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione. Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al territorio urbano, la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario,

possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

5.- Stazione di ricarica per veicoli elettrici Al fine di ridurre la dipendenza dal petrolio e attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti, tra i requisiti minimi per la costruzione di infrastrutture per i combustibili alternativi, per come già previsto nella Direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo del 22.10.2014, possono annoverarsi i punti di ricarica per i veicoli elettrici, che sicuramente attenuano l'impatto ambientale nel settore dei trasporti. Per lo sviluppo del mercato dei combustibili alternativi nel settore dei trasporti e per la realizzazione della relativa infrastruttura, nelle nuove costruzioni, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo di predisporre l'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, entro due anni dalla data di approvazione del presente REU, devono provvedere a realizzare nell'ambito dell'area di servizio, od in ampliamento su area adiacente, almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici. In tutte le nuove costruzioni, nell'ambito delle aree coperte e scoperte, dovrà essere effettuata la predisposizione per l'installazione di impianti per la ricarica elettrica degli auto/motoveicoli, costituita da idonei e funzionali punti di allaccio alla rete di distribuzione elettrica di natura pubblica o privata. Nelle nuove costruzioni, nell'ambito delle aree coperte e scoperte dovrà essere effettuata una predisposizione per l'installazione di impianti per la ricarica elettrica degli auto/motoveicoli, costituita da idonei punti di allaccio alla rete di distribuzione elettrica di natura pubblica o privata. Tali specifici punti, dovranno essere riportati nella documentazione tecnica allegata al permesso a costruire o altro titolo equipollente.

6. – Strade private nel TAF Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici nel territorio agricolo e forestale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

7. – Accessi sulle strade extraurbane primarie e secondarie Le strade extraurbane primarie e secondarie (tipo B e C del Codice della strada) sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste da piani urbanistici vigenti, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti non meno di m 3,00 da quelle preesistenti o già previste sul medesimo lato della strada.

8. – Passi carrai e uscite dalle autorimesse L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione. Le rampe di accesso alle autorimesse, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolante, con idonee scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà oggettive non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare

incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita. I cancelli, i portoni e altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole strade urbane locali, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5,00, allo scopo di permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, senza occupare la via pubblica.

Art.48 Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata. I rapporti tra privato e pubblico devono essere regolamentati da una convenzione nella quale si stabiliscono gli oneri di manutenzione di detti portici o passaggio coperti.
3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00; sugli edifici esistenti le dimensioni di cui sopra non sono vincolanti e devono essere valutate con riferimento alle caratteristiche dell'edificio e del contesto. Nelle opere di ristrutturazione edilizia possono essere conservate le distanze originarie, anche se non conformi.
4. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; deve essere incentivata la continuità dei percorsi coperti evitando eventuali interruzioni costituite da edificazioni prive di spazi porticati.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le integgiature.

Art.49 Aree per parcheggio

1. I parcheggi sono infrastrutture fondamentali per l'utenza stradale e ricoprono un ruolo strategico poiché a servizio di luoghi pubblici o privati di grande rilevanza socio-economica per il cittadino-utente.
2. In linea di principio, al fine di migliorare la sostenibilità dell'intervento i nuovi parcheggi e quelli risultanti da ristrutturazioni urbanistiche e/o edilizie, dovranno di norma essere di tipo "permeabile". Solo nel caso di dimostrata "forza maggiore" si potranno realizzare in modalità "impermeabile".
3. Se non altrimenti disposto dalle norme tecniche di attuazione del PSA, nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi del volume lordo delle costruzioni, escludendo i volumi delle parti comuni, dei parcheggi stessi qualora costituenti volumi, e dei magazzini.
4. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone consolidate previste dal PSA, se non altrimenti disposto, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà per la quota relativa al volume lordo preesistente, mentre va rispettata per intero per la parte di volume lordo eccedente.
5. Negli edifici costruiti è ammessa l'utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli. In tal caso la superficie massima consentita per ogni alloggio non potrà risultare superiore a 25 mq.
6. Un parcheggio può considerarsi aperto all'uso pubblico quando vi può accedere indiscriminatamente chiunque. Pertanto è irrilevante che l'area sia privata oppure gestita o con sbarra di accesso: ciò che conta è che vi possa accedere indistintamente chiunque.
7. In ogni area, sia essa pubblica o privata ma aperta all'uso pubblico, destinata dal Piano o prevista in progetto da sistemare a parcheggio, vi è la necessità di organizzare e ottimizzare il parcheggio in funzione della sua geometria con ogni conseguenza in punto di scelta e

dimensione degli stalli che s'intendono tracciare.

8. Le aree adibite al parcheggio e alla sosta dei veicoli hanno dimensioni variabili: dalle piccole aree con pochi stalli, ai grandi impianti progettati per centinaia di veicoli; poiché ogni caso ha proprie caratteristiche peculiari, il tecnico incaricato deve valutare, scegliere e prevedere in modo specifico ogni elemento progettuale. Vi sono criteri di progettazione di validità generale che possono essere opportunamente adattati alle caratteristiche e alle dimensioni del parcheggio in progetto, affinché ne sia garantita la migliore efficienza e fruibilità.
9. Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,00 m per la sosta longitudinale, di 4,80 m per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallo è di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m; è di 2,50 m per la "sosta trasversale".
10. L'utente è tenuto a parcheggiare regolarmente l'autoveicolo negli appositi spazi delimitati dalle strisce ed a rispettare la segnaletica interna al parcheggio, ivi compresi gli spazi di sosta destinati a portatori di handicap.
11. In ogni caso, vanno sempre osservate le norme stradali che regolano la circolazione dei veicoli, anche in relazione al senso di scorrimento, ai divieti e ogni altro limite, nonché a tutte le disposizioni al riguardo.

Art.50 Piazze e aree pedonalizzate

1. Si considerano piazze ed aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Nell'organizzazione spaziale occorre:
 - disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
 - favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco dell'aggiornata;
 - interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico ed documentale;
 - garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, se presenti.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti, nel rispetto della normativa vigente riguardante l'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Il presente REU stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre impiegate dalla tradizione locale.
5. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il rapido deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche, evitando ogni ristagno.
6. Il REU favorisce la sperimentazione progettuale nella sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, sia in termini di scelta dei materiali che di caratterizzazione delle modalità di posa; per cui, gli uffici comunali competenti, tenuto conto dei requisiti da perseguire sopra indicati, valutano di caso in caso le soluzioni proposte.

Art.51 Passaggi pedonali emarciaipiedi

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciaipiedi stradali, qualora mancanti, a cura del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o

comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietariofrontista.

3. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi, lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
4. Nel caso di manomissione di marciapiedi fronteggianti le singole proprietà, a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle rispettive proprietà, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione degli stessi.
5. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati, progetti finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici, previa approvazione dell'Amministrazione comunale interessata.
6. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici, o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla realizzazione dei marciapiedi e dei passaggi pedonali; all'uopo si suggeriscono i seguenti criteri:
 - a) passaggi pedonali devono sempre essere illuminati;
 - b) la pavimentazione sia dei marciapiedi che dei passaggi pedonali deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto e omogeneo;
 - c) devono essere evitate fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00. I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali ai sensi di marcia e non devono essere posti sugli attraversamenti pedonali ciclabili;
 - d) la progettazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati dovrà seguire quanto disposto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dovrà essere orientata a stimolare tutti i sensi dell'uomo per assicurarne la fruizione in sicurezza;
 - e) dovranno essere messe in atto tutte le azioni e gli accorgimenti tali da non permettere che gli spazi pedonali, in particolare marciapiedi e piste ciclabili, vengano occupati dalla sosta di mezzi motorizzati impedendone o riducendone la fruibilità.

Art.52 Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. La costruzione dei passi carrai deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Gli accessi devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per la sicurezza, l'incolumità, l'igiene pubblica e il decoro.
3. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi in corrispondenza di passi carrabili è consentita, a spese dell'edificante, l'apertura di passi carrabili lungo la cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.
4. Lungo le strade il cancello carraio a delimitazione della proprietà deve essere arretrato minimo di m 5,00 dal confine stradale, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare e ciclo-pedonale; l'area di sosta posta tra la strada ed il cancello dovrà di norma essere in piano. Al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di adeguati accordi.
5. Qualora il cancello carraio sia posto ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine stradale, la rampa carraia dovrà essere in piano per i primi 3,00 m ed avere per la parte rimanente una pendenza massima del 20%.
6. Il Dirigente, lungo strade a traffico limitato o a fondo cieco, in casi particolari ed in presenza di oggettiva impossibilità tecnica, può approvare misure diverse da quelle stabilite nel comma precedente o consentire che venga installato il cancello sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato, con comando di apertura a distanza e valutando inoltre la possibilità di far installare uno specchio parabolico od altri dispositivi di sicurezza.

7. In caso di accessi ad attività produttive, il Dirigente potrà altresì imporre arretramenti maggiori di 5,00 m dal ciglio stradale, per la sosta dei veicoli per particolari motivi di sicurezza.

Art.53 Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Chioschi e dehors sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera stabile, la cui esistenza in opera è legata ad attività commerciali e somministrazione di bevande e prodotti similari; essi sono solitamente posti su suolo pubblico.
2. L'installazione di tali manufatti e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di permesso di costruire od altro titolo equipollente.
3. Per la disciplina specifica di tali strutture si rimanda ad un specifico regolamento attuativo, che il Comune potrà adottare successivamente ed in conformità e coerenza col presente REU.

Art.54 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi posizionati su suolo pubblico e privato

1. I posteggi su area pubblica, destinati alla collocazione di chioschi, gazebi e similari, verranno individuati e localizzati dallo specifico regolamento di cui al precedente articolo.
2. Tuttavia, l'installazione di tali manufatti nei posteggi rimarrà preclusa qualora:
 - la sua presenza impedisca in tutto od in parte visuali prospettiche su monumenti o aree con particolari caratteristiche di pregio;
 - occorra garantire e preservare la leggibilità di segni urbanistici ed edilizi testimoni di particolari vicende storiche, di impianto e/o di trasformazione edilizia;
 - ricada in corrispondenza degli avancorpi in aggetto su piazze e/o strade;
 - risulti addossato all'edificio per una distanza inferiore a ml 5,00.

Art.55 Recinzioni

1. Le recinzioni hanno la funzione di delimitare il confine tra diverse proprietà o di separare spazi con diversa funzione.
2. Prevalentemente, nel territorio comunale si sono affermate le seguenti tipologie: muri in pietrame, in blocchi lapidei, tufacei squadriati o calcestruzzo e ringhiere in ferro lavorato o rete metallica.
3. Nelle zone esterne al centro urbano, le recinzioni già realizzate con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi, qualora di particolare valenza costruttiva ambientale, devono essere mantenute. Eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.
4. Secondo la zona in cui verranno realizzate le opere, il singolo Comune può disporre specifiche esecuzioni che tengano conto del contesto urbano ed ambientale in cui si situano.
5. I proprietari di terreni confinanti col suolo pubblico, nel centro urbano, dovranno recingere solidamente la proprietà privata in modo che nessuno vi possa liberamente e facilmente introdurre.
6. La stessa disposizione potrà essere estesa dal Responsabile, anche a qualunque altra zona del territorio comunale, quando ciò sia necessario alla sicurezza, al decoro o sia necessario nel pubblico interesse.
7. La recinzione della proprietà privata potrà essere omessa solo nel caso di previsione ad uso pubblico dello spazio compreso tra il fabbricato e la pubblica via, per garantire ad esempio il libero accesso a negozi o simili, siti a piano terra degli edifici; In tal caso l'area destinata ad uso pubblico sarà gravata da servitù di pubblico passaggio, e soggetta a tutti gli obblighi e prescrizioni previste dal Regolamento di decoro urbano, o da altre norme in vigore sul territorio comunale.
8. La recinzione può essere costituita:
 - parte in muratura di adeguato spessore con altezza variabile da mt 0,50 a mt 1,30

realizzabile in muratura di mattoni, blocchi in cemento, pietra naturale, muro in cls. La muratura deve essere idoneamente intonacata a frattazzo, ad eccezione che per le murature in pietra naturale o mattoni a facciavista. E' possibile derogare a tale limite di altezza solo nel caso in cui la recinzione costituisca anche muro di contenimento del terreno di proprietà, se a quota più alta rispetto al pubblico spazio. In tal caso l'altezza e le caratteristiche del muro dovranno essere oggetto di apposita valutazione da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. L'eventuale coloritura dell'intonaco a frattazzo della muratura, deve essere coordinata alla coloritura esterna dell'edificio.

- Soprastante o interposta ringhiera metallica o altro idoneo materiale, con aspetto decoroso. L'altezza massima della ringhiera, comprensiva del sottostante muro, non potrà superare l'altezza massima di mt 2,20 dalla quota del terreno. Sono vietate ringhiere metalliche con forme sporgenti verso l'esterno tali da costituire un pericolo per il pubblico transito.
- I cancelli prospicienti su vie o spazi pubblici, dovranno avere obbligatoriamente l'apertura dei battenti verso l'interno della proprietà privata; nel caso di cancelli scorrevoli, questi dovranno scorrere sempre all'interno della proprietà privata, con le opportune protezioni, a tutela della sicurezza ed incolumità, nel pieno rispetto delle norme e dei criteri vigenti nel settore.

I cancelli che non siano dotati di aperture automatiche a distanza dovranno essere arretrati rispetto al confine pubblico di almeno mt 3,00 onde consentire la sosta dell'autoveicolo senza intralciare il pubblico transito.

- Eventuali pensiline di copertura agli accessi pedonali o carrabili, prospicienti su vie, o spazi pubblici, non dovranno in alcun modo sporgere oltre il limite della recinzione esterna. Solo nel caso di accessi pedonali prospicienti su marciapiedi, è possibile realizzare dette pensiline con una sporgenza massima di cm 50 oltre il limite della recinzione, a condizione che la quota più bassa della pensilina non sia inferiore a mt 2,50 dalla quota del marciapiede.
9. Sono vietate recinzioni provvisorie di qualsiasi tipo costituite, ad esempio, da materiali in reti metalliche o plastiche, in lamiera, in legno, con filo spinato o altro materiale non ritenuto decoroso o pericoloso per i passanti.
 10. Per i cantieri in costruzione è consentita la recinzione dell'area interessata ai lavori con pannellatura di lamiera, idoneamente conservata, da limitarsi, comunque, al termine di validità del titolo autorizzativo e/o concessorio.
 11. In tutti i casi in cui il Comune, attraverso i propri dipendenti, riscontri la presenza di recinzioni non ritenute decorose o comunque non idonee per materiali o stato di conservazione, il Sindaco emetterà ordinanza di rimozione delle stesse, con esecuzione d'ufficio ed a spese degli inadempienti, in caso di inottemperanza.
 12. Nei casi di costruzione o ricostruzione di muri di cinta o cancellate, dovranno essere rispettate le norme sulle distanze previste dal PSA o dal Nuovo Codice della strada.
 13. Le presenti norme sono integrate da quanto riportato negli artt. 82 e 94 del presente REU.

Art.56 Numerazione civica degli edifici e numerazione interna

1. Al momento del rilascio del certificato di agibilità vengono assegnati all'edificio il numero civico e i relativi subalterni, da apporsi a cura e spese del proprietario. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione comunale può applicare indicatori provvisori.
2. L'Amministrazione comunale fornisce altresì le modalità di richiesta della numerazione ed i criteri per l'indicazione degli accessi sia esterni che interni.
3. Il numero civico deve essere collocato a cura del proprietario a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, sulle porte e gli altri accessi all'area di circolazione o della pubblica via e deve essere mantenuto in buone condizioni a cura del proprietario utilizzando materiale resistente. E' consentita la collocazione anche sulla recinzione a fianco dell'ingresso pedonale, di norma sul pilastro destro.
4. Gli indicatori ecografici interni (numeri civici interni), vengono posati a cura del proprietario a

fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda; qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione interessata, addebitandone le spese all'ostesso.

5. Le eventuali variazioni della numerazione civica, dovranno essere formalmente notificate all'interessato.
6. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi ai quali è già stata assegnata la numerazione civica o di variazione della numerazione civica, nel termine di quindici giorni, il proprietario restituisce all'Amministrazione, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art.57 Aree verdi

- a) Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
- b) Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

Nell'organizzazione delle aree verdi è necessario:

- garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
 - valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;
 - garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi;
 - garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo;
 - facilitare la manutenzione e una gestione economica delle risorse.
- c) I progetti delle aree a verde devono specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", tenendo presente quanto specificato nei commi a seguire, il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato.

Il progetto deve essere costituito da:

- relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute;
 - planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie;
 - planimetria dello stato di progetto del lotto con eventuali nuovi corpi di strutture edilizie sempreché consentite dalle norme tecniche di attuazione, e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovi impianti e degli eventuali abbattimenti;
 - planimetria di comparazione che evidenzia le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto;
 - piante, prospetti e sezioni di eventuali nuovi corpi di strutture edilizie.
- d) Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:
 - incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;
 - studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
 - prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate;
 - garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura;
 - prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine

di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni); posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere i parcheggi pubblici e/o le fermate del trasporto pubblico;

- progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta;
 - prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi;
 - articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o ad uso esclusivo degli animali;
 - minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area;
 - prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
 - garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
- e) All'interno delle aree verdi di proprietà pubblica o di uso pubblico aventi superficie complessiva non inferiore a 1.000 mq, è possibile realizzare piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione ed al mantenimento dello spazio aperto.
- f) Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti deve prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.
- g) E' consentita la realizzazione di chioschi, sempreché il posteggio venga istituito nell'ambito delle procedure previste dal regolamento per tali strutture che verrà emanato dopo l'approvazione del presente REU.
- h) All'interno delle aree verdi aventi superficie complessiva inferiore a mq 1.000, è possibile realizzare piccoli manufatti per attività di servizio, strettamente funzionali e complementari al mantenimento dello spazio aperto.

Tali manufatti devono avere superficie massima di mq 8; in ogni punto interno devono avere altezza inferiore o uguale a m 2,40 e devono essere posizionati ad una distanza minima di m 5,00 dal confine di proprietà. Tali manufatti devono essere semplicemente rimovibili e quindi privi di fondazione.

- i) Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
- j) Il Dirigente competente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; in tal caso il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere, deve indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi di provvedere ai sensi di legge.

Art.58 Parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale

1. Nei parchi urbani, nelle zone verdi e nei giardini privati, è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione autoctona, specialmente per quando riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare correttamente gli alberi stessi.
2. Eventuali nuove costruzioni, purché previste dal REU, devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio ed alto fusto.
3. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia assolutamente necessario abbattere alberi di medio e alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a

dimora di altrettanti alberi “a compensazione”, possibilmente della stessa essenza e della medesima grandezza.

4. Ogni abbattimento o sostituzione, deve essere espressamente autorizzato dal Comune competente.

Art.59 Orti urbani

1. Le aree libere della città edificata, sia pubbliche che private, possono essere utilizzate per la coltivazione di tipo agricolo con preminenza di ortaggi e frutta.
2. Il Comune interessato, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole ed associazioni di coltivare ortaggi e frutta e nel contempo dar vita a piccoli insediamenti di orti urbani, può procedere all'individuazione delle aree di sua proprietà da poter destinare a “ortosociale”.
3. Le aree individuate, saranno suddivise in stalli di superficie non superiore a mq 250 e consegnate agli eventuali richiedenti risultanti aggiudicatari in graduatoria, previa stipula di apposita convenzione disciplinante per l'affitto dell'area.
4. Per tale affitto sarà pagato un canone annuo stabilito dal Comune con apposito regolamento, che ne disciplinerà anche le modalità di assegnazione e godimento.
5. L'assegnatario dovrà impegnarsi nella convenzione di godimento, alla coltivazione con le specifiche del sistema biologico ed utilizzare esclusivamente fertilizzanti ed antiparassitari naturali, meglio se provenienti dal riciclo diretto e dovrà effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti con impegno a riutilizzare in sito quelle parti di rifiuti che ne siano idonei.
6. Gli stalli possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività didattiche, di progetti di formazione lavoro per disoccupati e di progetti a sostegno della riabilitazione psicofisica.
7. Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, tenere animali da compagnia o da allevamento ed accendere fuochi o braci.
8. Sulle aree assegnate non potranno essere svolte attività diverse dalla coltivazione biologica. L'attuazione di tale iniziativa potrà valorizzare gli spazi incolti sottraendoli al degrado, concorrendo al miglioramento delle qualità paesaggistiche e di decoro della compagine urbana.

Art.60 Parchi, percorsi in territorio rurale

1. Al fine di recuperare e valorizzare la rete di sentieri e percorsi intercomunali, riservata ad una determinata tipologia di turismo, rispettosa ed attenta ai valori ambientali, naturalistici, storico-culturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale, il PSA, riconoscendo l'importanza della mobilità dolce, individua con elaborati grafici tale rete sui tracciati dei percorsi e sentieri già esistenti a fondo naturale, per una percorribilità a piedi, in bicicletta e a cavallo, sempre nell'ottica di una fruibilità sostenibile.
2. Tale rete di percorsi favorirà anche lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, che tipicamente traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte di remunerazione.
3. I sentieri ed i percorsi così individuati non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera, ma devono essere mantenuti e curati.

Art.61 Sentieri

1. Nelle procedure di attuazione di interventi edilizi, si deve tenere conto dell'uso pubblico perpetuo dei sentieri. Il Comune interessato potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
2. La dimensione di tali passaggi non potrà risultare inferiore a m1,50.

Art.62 Tutela del suolo e del sottosuolo

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva

autorizzazione del competente ufficio comunale, il quale può accoglierla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene. L'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico, dovrà in ogni caso essere rilasciata dal Comune.

2. E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per l'attraversamento di essi allo scopo di entrare negli stabili o uscirne deve essere richiesta al Comune interessato la costruzione di apposito passocarrabile.
3. Il Sindaco, previa stipula di apposita convenzione, può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni o strutture, quando esse conferiscano decoro al fabbricato che deve sorgere e quando lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità; alle medesime condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.
4. Può altresì il Comune consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici, ovvero con canalizzazioni idriche, elettriche e simili per privati. Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo previsto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficoltoso o pericoloso il pubblico transito.
5. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, reti telematiche e telefonia, fognature) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'U.T.C., che provvede alla conservazione della medesima e all'aggiornamento delle specifiche banche dati comunali; ogni modifica e aggiornamento deve essere notificato tempestivamente al medesimo U.T.C.
6. Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell'ente proprietario della rete danneggiata.

Art.63 Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza nonedificate

1. La sistemazione delle superfici di pertinenza degli edifici deve assicurare un Indice adeguato di permeabilità (Ip) da definire nelle norme di zona.
2. La Densità arborea -DA- è definita nelle norme di zona; qualora non sia possibile impiantare all'interno del comparto le quantità arboree derivanti dallo standard sopra indicato, previo atto di impegno, la parte in eccedenza, dovrà essere impiantata su aree pubbliche (strade, piazze e percorsi pedonali) secondo le indicazioni fornite dal Comune per realizzare le OO.UU.primaria.
3. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione di progetto delle superfici esterne a intervento concluso, a diretto contatto con l'edificio.

Art.64 Tutela della vegetazione esistente

1. Il Comune interessato, sulla base di una specifica analisi territoriale, individua nel proprio strumento urbanistico, le aree verdi, le formazioni vegetali e gli elementi vegetali da tutelare, urbani e extraurbani.
2. L'analisi territoriale è redatta tenendo conto principalmente di parametri bio-ecologici e agronomico-forestali riguardanti anche la funzione di connessione attuale o potenziale del verde urbano con quello extraurbano propria delle reti ecologiche.
3. Su tale base, il Comune interessato indica le misure di tutela e regola l'uso delle aree, delle formazioni e degli elementi individuati considerandone gli aspetti naturalistici, paesaggistici,

culturali, igienico- sanitari, turistici e estetico-ricreativi.

Art.65 Edificazione dei terreni in pendio

1. Negli ambiti territoriali che il PSA classifica edificabili, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce, di norma, motivo di inedificabilità.
2. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale, le possibilità di utilizzo edilizio dei terreni in pendio sono soggette alle seguenti limitazioni:
 - le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terrapieni, suscettibili di produrre vistose e irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi sono vietate;
 - la parte inediticata del lotto può essere terrazzata con muri di sostegno, aventi ciascuno l'altezza massima di ml. 3,00, misurata dal terreno sottostante alla quota di sistemazione definitiva.
3. I muri di sostegno non devono, in ogni caso, compromettere o alterare la stabilità della zona, né pregiudicare in alcun modo il regolare deflusso delle acque meteoriche.
4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia può prescrivere opportune opere di minimizzazione e l'impiego di determinati materiali, colori, tecniche costruttive ed elementi vegetali, per mitigarne l'impatto visivo nel contesto oggetto di intervento.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art.66 Approvvigionamento idrico

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano, ed a quest'ultimo devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali e non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
2. E' sempre vietato destinare ad uso potabile e domestico, acque che non siano state giudicate idonee a tale uso dal Servizio Igiene Pubblica e che non corrispondano per quanto riguarda captazione, prelievo, trasporto e distribuzione a quanto previsto dalla legge.
3. In caso d'accertato o sospetto inquinamento delle acque destinate ad uso potabile, il Sindaco, su indicazione del Servizio d'Igiene Pubblica, adotta i provvedimenti necessari alla tutela della salute pubblica.
4. La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.
5. Nelle zone servite da pubblico acquedotto, è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.
6. Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.
7. Qualora l'abitazione risulti servita sia dall'acquedotto che da altra fonte autonoma di approvvigionamento (di seguito denominata fonte autonoma), devono esistere due reti idriche completamente distinte e facilmente individuabili.
8. Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto, può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma, a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto disposto dal presente REU. A tale scopo, nella domanda di permesso di costruire, deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata la puntuale ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue.
9. Nella relazione tecnica devono essere riportate inoltre le seguenti indicazioni:
 - a) le caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;
 - b) la tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche;

- c) i dati relativi alla portata che si intende utilizzare.
10. L'escavazione di pozzi a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:
- a) i pozzi ad uso potabile devono essere del tipo tubolare e devono attingere ad un'unica falda protetta e sufficientemente profonda;
 - b) le tubazioni devono essere costruite a perfetta regola d'arte al fine di evitare la penetrazione di qualsiasi inquinante;
 - c) la perforazione e le operazioni connesse successive, devono essere realizzate in modo da evitare il rischio di infiltrazioni di acqua superficiale fra tubo e terreno e di comunicazione tra falde diverse. A tale scopo l'intercapedine rimasta tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo, deve essere riempita con ghiaietto fino alla prima falda e da qui alla superficie deve essere tamponata e cementata onde evitare ogni infiltrazione;
 - d) la testata deve essere adeguatamente sigillata con regolari flangiature, onde evitare la penetrazione di qualunque materiale inquinante;
 - e) i pozzi devono essere muniti di sistemi automatici di attingimento dell'acqua;
 - f) i pozzi devono essere muniti di sistemi di misurazione dell'acqua prelevata;
 - g) le suddette fonti di approvvigionamento devono distare almeno m 15 da fosse settiche, condutture di fognatura, cumuli di letame, discariche di rifiuti di qualsiasi tipo o di scarico di acque reflue e da altri potenziali cause di inquinamento delle acque;
 - h) ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente REU.
11. La captazione di sorgenti a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:
- a) le sorgenti per il prelievo di acque destinate ad uso potabile e le relative opere di presa devono avere una zona di protezione assoluta di almeno m 15;
 - b) l'opera di captazione deve raggiungere la scaturigine geologica, onde prevenire possibili inquinamenti, e deve essere realizzata in modo da evitare infiltrazioni di acque superficiali;
 - c) l'apparecchiatura di presa, in calcestruzzo ben lavorato, deve consistere in una camera di captazione e in una o più camere di sedimentazione da cui parte la conduttura per la distribuzione;
 - d) tutto il sistema deve essere contenuto all'interno di uno o più manufatti in materiale resistente ed ad elevata impermeabilità, realizzato con la migliore tecnica possibile, chiuso con porte di sicurezza, ventilato mediante apposite aperture dotate di protezioni tali da impedire l'ingresso di insetti ed altri animali;
 - e) ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente REU.
12. L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile, è soggetto al formale rilascio di nulla osta del Servizio Igiene Pubblica, basato sulle risultanze dell'esame ispettivo e sull'esito favorevole delle analisi chimiche e batteriologiche.
13. Per le fonti di nuova utilizzazione destinate all'approvvigionamento di civili abitazioni, il prelievo per le suddette analisi è eseguito, su richiesta e a carico del proprietario, da parte del Servizio di Igiene Pubblica; è vietato altresì l'uso dell'acqua prima dell'esito favorevole di cui al precedente comma. Il richiedente deve allegare alla richiesta di nulla-osta una planimetria con l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue ed una relazione tecnica riportante le indicazioni di cui al precedente comma 7, ove non già precedentemente fornite nonché certificato di regolare esecuzione di cui ai superiori commi 8 e 9.
14. Dopo l'attivazione della fonte, trascorsi 12 mesi dal primo controllo analitico, è fatto obbligo al proprietario dell'impianto o al responsabile dell'approvvigionamento idrico, di richiedere a proprie spese al Servizio Igiene Pubblica, un ulteriore esame chimico e batteriologico dell'acqua; il Servizio Igiene Pubblica provvede al prelievo ed al relativo

sopralluogo e si avvale per le analisi del campione prelevato dall'ARPACAL o da altro laboratorio accreditato.

15. L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile per edifici ospitanti collettività (scuole ed asili nido, ospedali, case di riposo per anziani, residenze protette, impianti sportivi) è soggetto al nulla-osta. Detto nulla-osta è rilasciato a seguito di un programma di controlli analitici, atto ad evidenziare le caratteristiche dell'acqua, stabilito dal Servizio Igiene Pubblica in base al tipo di impianto, alla sua localizzazione rispetto a eventuali fonti di possibile inquinamento ed alle caratteristiche idrogeologiche dell'area.
16. Il nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica stabilisce anche la frequenza dei controlli periodici; detta frequenza è determinata in considerazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e della qualità dell'acqua captata ed erogata; tutti i controlli sono svolti dal Servizio a richiesta ed a spese degli interessati.
17. Le fonti di approvvigionamento autonome destinate ad uso potabile esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali gli accertamenti analitici effettuati hanno evidenziato alterazione delle caratteristiche qualitative dell'acqua, possono essere tenute in funzione esclusivamente per usi non potabili, sempre che non costituiscano possibile fonte di degrado delle risorse idriche sotterranee.
18. Fatto salvo quanto di competenza del Servizio Provinciale e Regionale Difesa del Suolo, spetta al Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica o dell'ARPACAL, disporre mediante propria ordinanza la disattivazione e la chiusura dei pozzi in disuso che presentino situazioni di rischio igienico. Con la medesima ordinanza, sono stabilite le modalità operative di intervento in base alla tipologia del pozzo e della connessione del pozzo con falde artesiane ofreatiche.
19. Le opere ed i lavori per la disattivazione e chiusura dei pozzi di cui al comma precedente sono eseguiti a cura e spese del proprietario nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni impartite nel provvedimento ordinatorio.
20. Nelle zone non servite da acquedotto, l'utilizzo di cisterne e serbatoi per l'approvvigionamento idrico a scopo potabile, è consentito solo a seguito di nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica; il nulla-osta è requisito essenziale per il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità del fabbricato cui l'impianto è asservito.
21. Le cisterne ed i serbatoi devono essere ubicati -in ogni caso- lontano da fonti di inquinamento, e realizzati in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, al fine di impedire possibili inquinamenti; devono essere dotati di chiusura ermetica e ben protetta e costituiti internamente di materiale impermeabile e idoneo per alimenti; devono inoltre essere oggetto di regolare manutenzione ed essere periodicamente svuotati, puliti e disinfettati.
22. E' sempre facoltà del Sindaco, far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai Tecnici comunali, ispezioni e rilievi ai sistemi di approvvigionamento idrico negli edifici, al fine di constatarne la rispondenza alle norme di settore vigenti.

Art.67 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Il Comune è dotato di una rete fognaria per la raccolta e il trasporto dei reflui urbani all'impianto di depurazione.
2. Nelle zone servite da pubbliche fognature, non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio, all'esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente, e al pagamento al Comune della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500.

3. L'obbligo di allacciamento riguarda solo gli insediamenti insistenti su lotti confinanti con spazi pubblici attraversati dalla rete fognaria, sempre che sia tecnicamente possibile realizzare le opere di allacciamento nel rispetto della normativa vigente.
4. Quando invece risulta impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al comune idonea documentazione dalla quale si evinca l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.
5. Al fine di evitare l'inquinamento, anche temporaneo, del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, il Dirigente o Responsabile dell'UTC potrà consentire, previa richiesta di autorizzazione corredata da relazione tecnica che documenti la qualità e la portata dello scarico, lo sversamento nella rete della pubblica fognatura, laddove presente, dei reflui provenienti esclusivamente dai servizi igienici e dalle mense degli operai addetti ai cantieri di lavoro.
6. Quando il proprietario di un fondo non ha la possibilità di effettuare lo scarico delle acque nere e meteoriche nelle pubbliche reti, se non attraverso proprietà altrui, potrà, a norma di legge, richiedere all'Autorità giudiziaria, in caso di mancato accordo, la istituzione di una servitù di scarico coattivo, ai sensi dell'art. 1043 del Codice civile, alle condizioni ivi indicate.
7. Se il fondo servente è dotato di proprie canalizzazioni, il proprietario potrà impedire la costruzione di nuove condotte sul proprio fondo, consentendo l'immissione del refluo nelle proprie canalizzazioni, purché le stesse siano ritenute idonee allo scopo dall'UTC.
8. In ogni caso, i progetti per l'attraversamento devono essere sottoposti all'esame e all'approvazione di detto Ufficio.
9. Nel caso di insediamenti produttivi o produttivi assimilabili a civili, il proprietario richiedente la servitù dovrà dotarsi, a monte della confluenza dei reflui, di idoneo pozzetto di ispezione.
10. **È tassativamente vietata l'immissione di sostanze infiammabili**, esplosive, radioattive, che sviluppino gas o vapori tossici, che possano provocare depositi ed ostruzioni nelle canalizzazioni (immondizie, stracci, letame, paglia o simili, scarti di macellazione, di cucina, di lavorazione della frutta e verdura, rifiuti anche se triturati) o aderire alle pareti.
11. **È altresì vietata l'immissione di reflui provenienti da cabine di verniciatura**, da cicli di lavatura a secco, da bagni galvanici, da bagni di sviluppo fotografico e radiologico, di oli alimentari di frittura provenienti da ristoranti, friggitorie e simili, di oli minerali o combustibili, di reflui contenenti metalli pesanti in genere.
12. Ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, l'Amministrazione comunale interessata provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione allo scarico nei confronti degli utenti che dovessero violare le disposizioni degli ultimi due capi versati e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 2.000 e non superiore ad € 5.000.
13. E' consentito, nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:
 - in pozzi neri stagni che assicurino una perfetta tenuta. I reflui così raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente che dovrà conservare la bolla e esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore;
 - nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di fosse settiche di tipo Inhoff e di apparati di sub-irrigazione.
14. In entrambi i casi gli scarichi devono rispettare le norme dell'allegato 5 della delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dell'inquinamento del 4 febbraio 1977 e le disposizioni della legge regionale 15 maggio 1986, n. 27 e successive modifiche ed integrazioni. In ogni caso, le fosse settiche devono essere poste a valle di eventuali corpi idrici (pozzi, cisterne) dell'edificio.
15. I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite Ditta autorizzata, a cura e spese dell'Utente che dovrà conservare specifica bolla, da esibire a richiesta del personale dell'Ente Gestore.

16. Se, a seguito di analisi di controllo sulla qualità dei liquami in uscita dalle vasche Imhoff, si dovesse riscontrare il superamento dei valori massimi imposti dal D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152, l'Amministrazione comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione relativo allo scarico che ha comportato tale superamento e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500 alla prima infrazione contestata e, in caso di reiterazione dell'infrazione, di una somma pari ad € 3.000.
17. I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare l'esercizio degli scarichi medesimi.
18. La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti; specifica richiesta di autorizzazione, deve essere presentata al SUE contestualmente alla domanda di permesso di costruire.
19. Per gli scarichi in pubbliche fognature, l'autorizzazione è concessa dal Comune contestualmente al permesso di allacciamento alla fognatura.
20. Per gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature, il Comune rilascia l'autorizzazione allo scarico contestualmente al rilascio dell'agibilità, previo accertamento dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto ed assentiti con il titolo abilitativo.

Art.68 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. L'attività comunale relativa allo smaltimento dei rifiuti deve essere svolta con l'osservanza dei seguenti principi fondamentali:
 - a) deve essere evitato ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività e dei singoli;
 - b) deve essere garantito il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie ed evitato ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua del suolo pubblico e del sottosuolo, nonché ogni inconveniente derivante dai rumori ed odori;
 - c) devono essere salvaguardate la fauna e la flora e deve essere evitato ogni degradamento dell'ambiente e del paesaggio;
 - d) devono essere rispettate le esigenze di pianificazione economica e territoriale;
 - e) devono essere promossi, con l'osservanza di criteri di economicità ed efficienza, sistemi tendenti a riciclare, riutilizzare i rifiuti o recuperare da essi materiali ed energie;
 - f) devono essere favoriti sistemi tendenti a limitare la produzione dei rifiuti.
2. Per quanto riguarda le modalità di attuazione del servizio, l'individuazione dei soggetti e dei locali assoggettabili a tassazione, la classificazione delle superfici tassabili, le tariffe per particolari condizioni d'uso, eventuali agevolazioni e riduzioni, si rimanda al Regolamento comunale relativo allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Art.69 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il centro urbano del Comune è servito da rete di distribuzione dell'energia elettrica attraverso varie cabine secondarie di media tensione, dove appositi trasformatori riducono la tensione al valore finale di consegna all'utente.
2. Dalle cabine secondarie fino al contatore dell'utente costituisce "consegna di energia elettrica", la quale dovrà avvenire utilizzando cavi isolati e, più raramente e nel caso di località rurali, su linee aeree su palo. La distribuzione dell'energia elettrica prosegue all'interno degli edifici attraverso gli impianti elettrici privati degli utenti finali per alimentare i vari carichi.
3. Eventuali investimenti infrastrutturali dell'Ente gestore della rete di distribuzione

dell'energia elettrica dovranno evolversi aumentando l'attenzione rivolta ai benefici sistemici connessi allo sviluppo di progetti infrastrutturali quali benefici in termini di qualità e sicurezza del servizio e di integrazione delle fonti rinnovabili. In relazione alle infrastrutture di distribuzione, l'evoluzione della regolazione deve portare al rafforzamento e all'estensione della regolazione della qualità del servizio e accompagnare il processo di innovazione in modo da favorire concretamente l'integrazione delle unità di generazione alimentate da fonti rinnovabili connesse alla rete di distribuzione.

4. In special modo, le iniziative dell'Ente gestore della distribuzione dell'energia elettrica, in materia di qualità della tensione nelle reti di Bassa Tensione (BT) devono progressivamente essere focalizzate sulle variazioni lente di tensione, oramai misurabili attraverso i contatori elettronici installati presso i punti di consegna. In tale ambito è necessario l'introduzione di iniziative volte alla progressiva riduzione della percentuale di punti di consegna con tensione di alimentazione non conforme alla norma CEI EN 50160, predisponendo per tali punti di consegna piani pluriennali di monitoraggio e ripristino del valore efficace della tensione di alimentazione.
5. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codice di rete, emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas.
6. Gli impianti elettrici privati dovranno risultare ben progettati ed efficienti, siano essi per uso civile o commerciale. Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati secondo le norme vigenti del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), risultando questo responsabile dell'adeguamento della legge italiana alle normative europee sugli impianti elettrici.
7. Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente, i cui canoni di sicurezza in atto risultano contenuti nella normativa CEI 64-8.
8. Sono da osservare sempre i seguenti principi fondamentali per la realizzazione di un impianto elettrico a perfetta regola d'arte:
 - il progetto dell'impianto elettrico deve essere redatto da tecnico professionista abilitato, attraverso la planimetria dell'edificio, tenendo conto della logistica di mobili, elettrodomestici e apparecchiature elettroniche;
 - il lavoro dell'installazione dell'impianto elettrico deve essere effettuato da professionisti del settore in possesso dei requisiti previsti dalla legge e iscritti all'albo di competenza (Albo regionale installatori impianti elettrici oppure riconosciuti da UNAE o ANIE);
 - l'impianto elettrico a norma deve essere dotato di dispositivi salvavita e protezione diretta dei suoi componenti (protezione da cavi elettrici, quadri elettrici, contatori); devono esserci vere e proprie barriere che impediscano il contatto fisico con le componenti elettriche e tali protezioni devono essere adeguate all'ambiente in cui sono installate (valutare se l'ambiente è umido, polveroso, molto frequentato);
 - i cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline o sotto traccia;
 - prese e interruttori dell'impianto elettrico devono essere fissati al muro e coperti con le apposite placche;
 - fare manutenzione dell'impianto elettrico continuamente, sostituire per tempo le componenti non più funzionanti, in modo da mantenere l'efficienza e la sicurezza dell'impianto elettrico sempre alta.

Art.70 Distribuzione del gas

1. Il centro urbano del Comune è provvisto di rete di distribuzione del gas, realizzata e gestita da Ente diverso dal comune, a seguito di specifica convenzione.
2. Fatti salvi eventuali diverse disposizioni legislative o patti e condizioni insiti nella

suindicata convenzione che ne preveda o disciplini già l'assenso, la realizzazione di nuovi collettori per ampliamento o modifica della rete esistente, è preventivamente comunicata, in modo formale, dall'Ente gestore all'UTC.

3. Ad ultimazione lavori, l'Ente gestore dovrà produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.
4. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codice di rete, emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas nonché da eventuali normative contenute nella convenzione stipulata.

Art.71 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi; alcune di esse, grazie alla loro ottima capacità di rigenerarsi sono considerate inesauribili, nel senso che si rigenerano almeno alla stessa velocità con cui vengono consumate. Tali risorse, inoltre, presentano numerosi vantaggi, di cui il maggiore in alcuni è l'assenza di emissioni inquinanti durante il loro utilizzo, facendo così configurare la loro indiscussa sostenibilità. Sono anche preziose quelle che riducono al minimo l'impatto ambientale.
2. Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del D.Lgs 3 marzo 2011, n. 28, tra i quali:
 - a) l'irraggiamento solare per la produzione energia termica ed elettrica;
 - b) il vento, fonte di energia elettrica ed eolica;
 - c) le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
 - d) le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica;
 - e) i generatori sommersi.
3. Nel rispetto di questi presupposti sono consentiti, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale, gli impianti di cui alla lettera a) (solare termico e fotovoltaico) del precedente comma, da installare in edifici o in aree non soggette a vincoli. L'installazione dei medesimi impianti in ambiti di aree vincolate è subordinata all'acquisizione dell'atto di assenso dell'ente gestore del vincolo.
4. Il teleriscaldamento è un sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere o di una città che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. Nel sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.
5. La cogenerazione è la produzione combinata di elettricità e calore. Il teleriscaldamento, affinché possa sviluppare pienamente i suoi vantaggi energetici, è necessario che, per la generazione del calore, venga utilizzato il sistema combinato della cogenerazione.
6. Sono assentibili, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale, gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del D. Lgs 3 marzo 2011, n. 28, ed in particolare quelli di cui alle lett. b), c) e d) del comma 2 del presente articolo, da realizzare al di fuori della zona storica della città, zto di classe "A" di cui al D.I. n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs n. 42/2004, come vigente. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152, come vigente.
7. Il contributo di costruzione non è dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e

all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, storico-artistico e ambientale.

Art.72 Telecomunicazioni

1. Ai sensi del comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001, come vigente, devono intendersi interventi di nuova costruzione l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, come vigente, tra gli interventi di urbanizzazione primaria, rientrano i cavedi multiservizi ed i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
2. I ripetitori per le telecomunicazioni non sono ammessi nel centro storico e, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie di settore e quelle degli strumenti di pianificazione e di programmazione vigenti, possono essere installati in zona della città consolidata, esclusivamente su edifici che non abbiano un interesse storico, architettonico e paesaggistico rilevante.
3. Fatta salva diversa disposizione legislativa vigente in materia, al fine di consentire la formazione di archivio informatico comunale inerente la rete di telecomunicazione presente nel territorio comunale, gli enti proprietari o gestori delle reti, sono tenuti a depositare, entro sei mesi dall'approvazione del presente REU, all'Ufficio Tecnico LL.PP. del Comune interessato, dandone conoscenza anche all'Ufficio Tecnico Urbanistica, idonei files in formato ".dxf" georeferenziati o su rilievo aerofotogrammetrico, delle parti di territorio interessati, riportanti l'esatta ubicazione planimetrica ed altimetrica dell'insieme dei dispositivi (fisici o logici) che consentono la trasmissione e la ricezione di informazioni.
4. Al fine di consentire l'aggiornamento di detto archivio informatico, devono essere depositati anche i files nel medesimo formato anzidetto, inerenti i dispositivi di nuova realizzazione o di modifica quelli esistenti.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA EINSERIMENTOPAESAGGISTICO

Art.73 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione per il paesaggio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente REU.
2. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio, di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza o inerzia.
3. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati. A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione per il paesaggio, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. E' assentibile l'affissione di manifesti e l'apposizione di cartelli pubblicitari, esclusivamente negli appositi spazi indicati dal Comune interessato, nel rispetto comunque delle caratteristiche ambientali ed architettoniche complessive.

Art.74 Facciate degli edifici ed elementi architettonici dipregio

1. Nelle nuove costruzioni la progettazione delle facciate e dei prospetti dovrà rispettare gli artt.

67,68 e 69 del presente REU.

2. Nel caso di qualsiasi intervento su immobili esistenti, fatte salve più precise e vincolanti normative del PSA, è prescritto il restauro e la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri e cippi di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, elementi apotropaici.
3. Nel caso di interventi su edifici vincolati, si dovranno rispettare le norme specifiche su di essi in vigore, comprese quelle derivanti da un eventuale P. di R. vigente.
4. Ove presente, si dovrà rispettare Piano del colore; in assenza, la scelta del colore da impiegare nella tinteggiatura di edifici non vincolati, è sottoposta all'approvazione esplicita degli Uffici comunali competenti, secondo le indicazioni di cui al successivo art. 73

Art.75 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti ed avanzali

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
 - a) aggetti e sporgenze superiori a cm10 fino all'altezza di ml2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm20 fino alla quota consentita da balconi;
 - b) porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi ed a ml2,50 se la strada è privata.
2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - a) lo sporto massimo non potrà risultare superiore a 1/10 della larghezza della strada e, comunque, non superiore a m1,50;
 - b) l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra sia contenuta nella larghezza del marciapiede, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 3,60 dal marciapiede;
 - c) l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra invade la carreggiata, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale;
3. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici ad altezza non inferiore a ml4,50 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, ma con un massimo sporto di m 1,20. Essi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno ml3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo aggettante.
4. Dove lo strumento urbanistico limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.
5. I parapetti, i davanzali e le ringhiere di affaccio devono rispettare i seguenti requisiti:
 - a) altezza non inferiore a m 1,00 dal piano del pavimento;
 - b) dalla parte interna non devono presentare sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalco da parte dei bambini;
 - c) la dimensione massima dei vuoti dovrà risultare tale da impedire il passaggio di una sfera del diametro di cm10;
 - d) la resistenza alla spinta orizzontale applicata alla quota del bordo superiore, dovrà risultare non inferiore a quella prevista dal D.M. 14.01.2008 per le diverse categorie di edifici;

Art.76 Allineamenti

1. Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di allineamento e quote sottoscritto dal committente, direttore dei lavori, costruttore, tecnico istruttore della pratica, nonché vistato dal Dirigente/Responsabile del Settore..
2. In base alle risultanze della visita di controllo per eventuali verifiche di tracciamento, egli, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per una migliore esecuzione del progetto può stabilire, di concerto con il direttore dei lavori, quote e

allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle norme attuative della zonainteressata.

3. Tale variazione sarà annotata ed evidenziata nel verbale di allineamenti e quote e negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

Art.77 Piano del colore

1. La coloritura delle facciate e dei punti di colore, degli infissi e delle inferriate dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere indicata formalmente dal Comune interessato, in base al Piano del colore, ossia alle indicazioni di carattere generale che verranno elaborate successivamente all'approvazione del presente REU.
2. Parimenti, saranno indicati i materiali da impiegare, in base all'epoca di costruzione ed alla caratteristiche originarie di ogni singolo edificio.
3. In occasione della redazione di un P. di R. per il centro storico, il Comune interessato si doterà anche di un apposito Piano del Colore, con i contenuti ed i criteri dettati dalla disciplina urbanistica.

Art.78 Coperture degliedifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegare per la realizzazione di coperture, sono definite dalla tradizione locale, nonché dalle specifiche di eventuali prescrizioni in materia di autorizzazioni paesaggistiche, secondo le norme vigenti.
2. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture, devono essere risolti architettonicamente e eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici

Art.79 Illuminazionepubblica

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, devono risultare conformi alle norme nazionali e regionali.
2. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche), i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici.
3. Le schermature antiabbagliamento devono correttamente adempiere la loro funzione, senza causare indebite riduzioni di flusso luminoso.
4. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento, qualora legati a questioni di sicurezza, trovavo applicazione le norme UNI vigenti, che qui integralmente s'intendono richiamate.

Art.80 Griglie e intercapedini

1. Ai fini del presente REU è definita "intercapedine" lo spazio, anche in parte coperto, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate perla pulizia.
3. La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è

soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni, applicando le tariffe vigenti del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico.

4. Il Comune interessato può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.
5. In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo, il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.
6. A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.
7. Dette intercapedini dovranno garantire:
 - l'integrazione delle griglie;
 - l'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
 - l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali in funzione del tipo di strada;
 - la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale.
8. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
9. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione; la sua realizzazione è in ogni caso subordinata a titolo abilitativo edilizio.

Art.81 Antenne e impianti di condizionamento ed altri impianti tecnici a servizio degli edifici

1. Le antenne televisive in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.
Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto, è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per le ricezioni satellitari. Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici. Possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta, esclusivamente se prospicienti le parti interne dell'edificio. Le eventuali antenne paraboliche, che devono essere anch'esse centralizzate, devono essere collocate sempre sulla copertura in posizione defilata e mai in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico ambientale. E' comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale. Di norma è vietata la calata dei fili delle antenne a vista lungo la facciata, ma può essere chiesta la deroga al divieto documentando l'impossibilità ad agire altrimenti.
2. Gli impianti di condizionamento e gli altri impianti tecnici che sono a servizio degli edifici devono essere integrati nel progetto degli edifici di nuova costruzione; qualsiasi macchinario deve essere localizzato in modo da restare occultato alla vista dai prospetti, se non specificatamente funzionale al suo funzionamento.
3. Nel caso di ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, anche nel centro storico, il progetto dovrà osservare le medesime modalità di rispetto delle facciate e nei prospetti.
4. Solo in caso di dimostrata impossibilità di procedere alla localizzazione al di fuori delle facciate dei macchinari degli impianti di condizionamento, sarà ammesso il posizionamento - in deroga - in facciata mediante opere di idonea schermatura, le quali dovranno essere oggetto di opportuna evidenziazione nel titolo abilitativo.

Art.82 Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza

invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi od a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi, sono mantenuti nella situazione di fatto; in caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art.83 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, è subordinata, in tutto il territorio interessato, all'attivazione della procedura di cui al successivo comma.
2. Gli interessati dovranno farne domanda al Comune, presentando un apposito disegno raffigurante l'elemento con relativa scritta da esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente.
3. E' altresì tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che deturpi il decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.
4. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. In caso di riparazione o modifica di marciapiede o del piano stradale che richiedono la rimozione dell'elemento o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione a loro totale spesa e responsabilità; non ottemperando alla rimozione, il Comune potrà ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.
6. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare, previo pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
7. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml 2,20 dal marciapiede.
8. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, i lacerti di decori, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbiano forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza per i BB.AA.AA.SS..
9. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco competente potrà prescrivere che gli oggetti menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, od effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art.84 Cartelloni pubblicitari

1. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, da installare nell'ambito delle fasce di rispetto dal nastro stradale, sono normate dal Codice della Strada vigente, che qui il presente

REUespressamente richiama.

Art.85 Muri di cinta

1. I muri di cinta, hanno la funzione di delimitare il confine tra diverse proprietà o di separare spazi con diversa funzione.
2. Prevalentemente, nel territorio comunale si sono affermate le seguenti tipologie: muri in pietrame, in blocchi lapidei, tufacei squadrate o calcestruzzo e ringhiere in ferro lavorato o rete metallica.
3. Nelle zone esterne al centro urbano, i muri di cinta già realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi, debbono essere mantenuti tali; eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti, andranno eseguiti utilizzando i medesimi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.
4. Secondo la zona in cui verranno realizzate le opere, il Comune interessato può disporre specifiche esecuzioni che tengano conto del contesto urbano ed ambientale in cui si situano.
5. Per quanto non altrimenti precisato, si deve tenere conto di quanto stabilito negli artt.52 e 94 del presente REU.

Art.86 Beni culturali e edificistorici

1. Le linee strategiche prioritarie che i Comuni di concerto perseguono con la riorganizzazione urbanistica e territoriale, oltre alla valorizzazione paesaggistico-ambientale, sono la conservazione ed il restauro complessivo del patrimonio storico, archeologico, artistico e culturale, per la salvaguardia dei beni culturali, degli edifici e degli spazi storici.
2. Limitatamente ai complessi, edificati e non degli ambiti delle z.t.o. di classe "AS", così come individuati negli allegati costituenti il PSA presente, il Comune interessato promuove ed effettua l'analisi dell'esistente, con ricognizione diretta e restituzione delle caratteristiche tecniche e dei materiali impiegati nelle facciate degli edifici stessi.

Art.87 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubbliciurbani

1. Il concetto di sicurezza urbana, originariamente era legata solamente a fatti criminosi, oggi invece include anche molti fenomeni connessi al disagio dei cittadini nell'uso degli spazi pubblici, edificati e non edificati, partendo dal presupposto che tutto ciò che è esterno all'abitazione, è interno alla città.
2. La sicurezza nei luoghi pubblici urbani, sta in un ampio arco di fattori che possono schematizzarsi in due concetti, in base ai quali, la sicurezza è legata alla vitalità dei quartieri e dipende molto dall'identificazione dei cittadini con il proprio territorio, nonché la forte consapevolezza del luogo.
3. La vitalità dei quartieri richiede una città organizzata in modo che vi siano strade ricche di attività e frequentate a tutte le ore del giorno ed edifici concepiti con varierà di usi, in modo che gli abitanti possano avere un rapporto visivo diretto con lo spaziopubblico, inteso come spazi connettivi.
4. L'identificazione dei cittadini con il territorio richiede la creazione di spazi ben definiti, di buona qualità ambientale, che favoriscano i rapporti per la "socialità della strada".
5. Gli spazi pubblici da progettare (vie, piazze, parcheggi, giardini), dovranno essere percepibili come elementi strutturali accessibili ed utilizzabili dall'intero tessuto urbano e non solo dal singolo quartiere.
6. Nelle strategie di progettazione, per la sistemazione delle aree di cui al precedente comma e di quelle aree il cui tessuto urbanistico è indicato nel PSA da ristrutturare, occorre avere riguardo a:
 - a) visibilità, curando vista generale, linee di vista tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarizia dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne);

- b) attrattiva, curando colori, materiali, illuminazione, rumore, odore, arredo urbano;
- c) mix funzionale, curando molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici;
- d) collocazione degli spazi pubblici in posizioni baricentriche ove è possibile la sorveglianza spontanea e diretta, la chiara differenziazione tra aree pubbliche ed aree semi-private, vicinanza/prossimità con fermate di mezzo pubblico.
- 7. Le aree destinate ad essere attrezzate e fruite quale verde pubblico di quartiere, ma anche quelle private aperte al pubblico, dovranno costituire l'affaccio principale degli edifici al fine di fornire continua sorveglianza spontanea dei luoghi.
- 8. Gli stalli di sosta dovranno prioritariamente essere collocati lungo le strade, possibilmente in posizione parallela alla corsia di marcia.
- 9. L'illuminazione dovrà garantire la completa visibilità di ogni punto del parcheggio, avvalendosi delle tecniche della diffusione luminosa non abbagliante.

Art.88 Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi

RIFERIMENTO LEGISLATIVO: Direttiva 42/2001/CE Allegato I, lettera g); D. Lgs n. 4/2008, Allegato VI; Rif:Rapporto Ambientale/VAS.

Con il termine "Mitigazioni e compensazioni" si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano.

1. In attuazione dell'art. 10 della Direttiva 2001/42/CE, il PSA determina le modalità di controllo e monitoraggio degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed adottare le opportune misure correttive e di mitigazione.
2. La VAS, sulla base di quanto disposto dalla Direttiva comunitaria 10242/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente. Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente. Il Piano degli interventi definirà modalità le procedure per l'attuazione delle misure di mitigazione e compensazione riportate nel Rapporto Ambientale della VAS, Prescrizioni e vincoli.

Il rapporto ambientale della VAS, individua alcune delle tipologie più frequenti di effetti negativi su cui adottare interventi di mitigazione: fisico-territoriale (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di litologie, impoverimento del suolo in genere); naturalistico (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche); antropico-salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche); paesaggistico o sulla biodiversità quale interazione dei precedenti.

Il rapporto ambientale per "opere di mitigazione" intende diverse categorie di interventi: le vere e proprie opere di mitigazione, cioè quelle direttamente collegate agli impatti (ad esempio barriere antirumore a lato strada per mitigare l'impatto da rumore prodotto dal traffico veicolare); quelle di "ottimizzazione" del progetto; le opere di compensazione, ossia gli interventi non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale.

Le possibili opere di mitigazione comprendono: canalizzazioni e vasche di raccolta e decantazione delle acque; drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda; consolidamento e rinverdimento sponale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; piantumazione di essenze anti-gas; misure di inserimento paesaggistico; interventi a verde; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente

acquatico; aree boscate; contenimento del consumo di suolo; ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree; uso di fonti energetiche rinnovabili, edilizia ecosostenibile.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art.89 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani, i diversamente abili e i portatori di handicap, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche, ossia degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie.
2. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (accessibilità, gradini, risalti, dislivelli, scale), ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte).
3. Il rilascio del permesso di costruire, od altro titolo abilitativo per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature, sia pubblico che privato, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali), è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica, da parte degli organi competenti, che il progetto sia tale da rispettare: norme, leggi e prescrizioni specifiche, nazionali e/o regionali, finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o di abitabilità, nonché la licenza di esercizio, ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, in modo particolare sotto l'aspetto in questione in questo articolo.
4. All'interno degli edifici, sia pubblici che privati, ovvero negli spazi esterni, particolari percorsi o specifiche attrezzature, accessibili anche ai disabili su sedie a rotelle, devono essere chiaramente individuati e segnalati mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'Allegato "A" del DPR 27 aprile 1978, n.384, come vigente.

Art.90 Serrebioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche sono strutture che sfruttano in modo passivo e attivo l'energia solare o la funzione di spazio intermedio per ridurre i consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.
2. Una serra viene abitualmente associata alle coltivazioni vivaistiche od alle esposizioni floreali, senza considerare che può essere qualificata come un vero e proprio accumulatore energetico, in grado di apportare calore all'edificio attiguo attraverso le radiazioni solari.
3. Partendo da questo assunto sono nate le serre bioclimatiche, che oltre a migliorare lo spazio vivibile della abitazione sono utili per migliorarne il microclima interno, riducendo al contempo il fabbisogno energetico. Il calore accumulato in modo naturale all'interno della serra può essere trasferito con sistemi di ventilazione a opportuni dispositivi di raccolta e ridistribuito verso gli altri ambienti abitati.
4. Il risparmio energetico può essere ulteriormente ottimizzato integrando la serra con pannelli fotovoltaici, che permettono la trasformazione delle radiazioni solari in energia elettrica.
5. Per garantire il massimo sfruttamento della luce solare, il primo criterio da tenere presente nella progettazione di una serra bioclimatica riguarda l'orientamento più favorevole, preferibilmente compreso nell'arco sud-est sud-ovest. In secondo luogo, va considerato il tipo di serramenti da impiegare, utilizzando telai a taglio termico e doppi vetri, in modo da evitare ogni dispersione durante il periodo invernale.
6. Le pareti di fondo e i pavimenti devono risultare idonei a trattenere il calore, studiando a

questo proposito anche il tipo di separazione tra la serra e l'edificio, che deve ridurre le perdite invernali e la trasmissione di calore in eccesso prodotto nella stagione estiva. Infine, per evitare i fenomeni di surriscaldamento e la formazione di umidità, sono indispensabili un'adeguata circolazione d'aria, naturale o meccanizzata, e la scelta degli opportuni sistemi di schermatura e dioscuramento.

7. Il modo più semplice per assicurare la corretta ventilazione, generando una costante circolazione ascendente, consiste nell'inserire aperture nella parte più vicina al pavimento della serra e nella parte alta della copertura, da cui uscirà l'aria calda.
8. Riguardo l'oscuramento, i vetri riflettenti di ultima generazione offrono un'eccellente protezione dal sole, con elevate prestazioni termoisolanti ed ottima luminosità. In alternativa, possono essere utilizzati frangisole verticali oppure veneziane posizionate sul lato interno, od integrate nel pannello vetrato.
9. Se queste serre sono progettate per integrarsi nell'organismo edilizio e dimostrano, con i calcoli, la loro funzione di risparmio energetico, sono considerate volumi tecnici; non sono quindi computabili ai fini volumetrici.
10. Le tende invernali, rimovibili in ogni momento senza necessità di lavori di ristrutturazione, sono speciali coperture anti pioggia ed anti vento, per rendere agevole e fruibile lo spazio esterno, di balconi, logge, terrazzi e spazi ad uso pubblico, anche nella brutta stagione. Si tratta di appositi pannelli a chiusura ermetica, molto simili a delle vetrate. Saranno realizzate, prevalentemente, in pvc solitamente trasparente, hanno una struttura in metallo e chiusura verticale manuale o motorizzata.

Art.91 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decretomedesimo.
2. Negli ambiti AS, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 %.
3. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma1,lettere b) e c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, come vigente, ed a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.
4. L'inosservanza degli obblighi di cui al comma 1 precedente, comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Art.92 Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici sporgenti da esse, devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante bianca; qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza minima di m 3,00.
3. In tale sistema di deflusso, è assolutamente vietato recapitare le acque meteoriche nella rete delle acque nere.
4. Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici della città storica nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di

restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

5. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio, e in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.
6. Di norma, i pluviali devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone -per quanto possibile- l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per indispensabili provate esigenze funzionali, e comunque, non devono mai occludere alla vista particolari architettonici e decorativi di pregio.

Art.93 Strade e passaggi privati ecortili

1. Sono strade vicinali private quelle non soggette a pubblico uso, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, pedoni e animali.
2. Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:
 - a) larghezza minima ml 3,50 se al servizio di un solo fondointercluso;
 - b) larghezza minima ml 5,00 se al servizio di più fondiinterclusi;
 - c) geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità);
 - d) in corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie, larghezza minima ml 6,00 e per una lunghezza non inferiore a ml6,00.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione o modifica, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari.
4. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Dirigente o Responsabile dell'urbanistica ed è sempre subordinata al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
5. Il passo carrabile o l'accesso devono essere costruiti con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto in ottimo stato conservativo. Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo pianoviabile.
6. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.
7. Detta autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un intralcio per la circolazione, ed allorquando la realizzazione, ovvero lo spostamento, avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

Art.94 Cavedi, pozzi luce echiostrine

1. Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia igienico sanitaria, negli edifici è consentita la realizzazione di:
 - a) cavedi, non coperti in sommità, da utilizzare esclusivamente per la ventilazione di bagni, servizi igienici, ripostigli di superficie non superiore a mq 5,00 e per il passaggio delle canalizzazioni interne, purché la superficie non sia inferiore a mq 0,70. Tali cavedi devono essere percorribili per tutta la loro altezza ed avere aerazione naturale;
 - b) pozzi luce, non coperti in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m 1,50 e superficie minima non inferiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dai quali potranno ricevere aerazione ed illuminazione solo servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi; detti pozzi luce potranno essere coperti, garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarievigenti;
 - c) chiostrine, non coperte in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m 3,00 e

superficie minima non inferiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dal quale potranno ricevere aerazione ed illuminazione vani di abitazione, servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Dette chiostrine potranno essere coperte garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette, nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Art.95 Intercapedini e griglie diaerazione

1. Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; gli edifici, indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno di sedime, devono avere la struttura del piano di calpestio realizzata mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o il piano di calpestio poggiante su vespaio aerato dello spessore minimo pari a m 0,40.
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione esterni al centro urbano, devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza compresa tra m 0,90 e 1,50. Tale dimensionamento potrà ridursi esclusivamente ai fini del rispetto dell'indice di permeabilità (rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria) rapporto che non dovrà risultare inferiore al 40 %.
3. Nei piani interrati o seminterrati, all'esterno dei muri perimetrali, possono realizzarsi intercapedini coperte in corrispondenza, aerate o drenanti, fino a m 0,20 al di sotto del piano di calpestio e per una larghezza utile non superiore m0,60.

Art.96 Recinzioni

1. Fatte salve le disposizioni del nuovo codice della strada, le nuove recinzioni potranno realizzarsi per un'altezza non superiore a ml 2,20, nel modo seguente:
 - a) in tutto il territorio comunale, la parte emergente dal suolo, di altezza non superiore a ml 0,90, costituita da: muratura di mattoni a faccia vista, muretto in cls intonacato sui suoi fronti, muratura di blocchi squadri intonacati sui suoi fronti oppure da pietrame, e la restante altezza con semplice ringhiera metallica (anche zincata) verniciata, coerente con il contesto architettonico nel quale è apposta;
 - b) nell'ambito storico, eventuali recinzioni vanno realizzate secondo quanto previsto nel comma precedente realizzando la parte emergente dal suolo esclusivamente in muratura, pietrame a secco, ringhiere;
 - c) il Comune interessato, nel permesso abilitativo potrà disporre, in base alle caratteristiche proprie della zona in cui la recinzione andrà realizzata, alla tipologia e destinazione dell'edificio da realizzare, l'impiego di particolari tipologie di recinzione che, comunque, rispettino le prescrizioni del presente articolo.
2. Per quanto non altrimenti precisato, si deve tenere conto di quanto stabilito negli artt.52 e 82 del presente REU.

Art.97 Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzate, in modo da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, come vigente, che forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto e definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.
2. I materiali da impiegare per la realizzazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici, devono possedere determinate proprietà meccaniche, fisiche e chimiche necessarie ad una appropriata conservazione delle proprie caratteristiche nell'ambiente in cui i materiali sono adoperati.

3. La progettazione degli edifici dovrà riguardare la parte architettonica, la parte strutturale e la parte impiantistica. Il processo è di tipo iterativo; dal progetto preliminare (di massima) si passa a quello definitivo e poi a quello esecutivo. La progettazione architettonica deve il più possibile andare di pari passo con quella strutturale, in modo che ogni aggiustamento possa essere recepito di volta in volta per ogni aspetto.
4. Il progetto deve prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, decisioni che abbiano ricadute su:
 - a) sicurezza strutturale delle opere;
 - b) significatività estetica (caratteristiche superficiali dei materiali);
 - c) qualità tecnologica (caratteristiche fisico-meccaniche);
 - d) compatibilità costruttiva (lavorabilità, sicurezza per gli operatori, reperibilità);
 - e) qualità nell'uso (durabilità, riparabilità, sostituibilità);
 - f) eco-sostenibilità (in fase di approvvigionamento, trasformazione, dismissione).
5. La scelta della tecnica di costruzione di un edificio va presa anche in funzione del tipo di materiale che si ritiene più adatto nella costruzione. Per ridurre i costi energetici e ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, è bene che i materiali scelti siano ampiamente presenti nella zona di costruzione. Solitamente le tecniche locali sono le più adatte, anche se oggi l'evoluzione del settore ha portato alla possibilità di applicare tecniche miste con prestazioni analoghe a quelle tradizionali o la realizzazione di strutture tradizionali con materiali innovativi. Ciò vuol dire avere a disposizione un ventaglio più ampio di scelte che richiede però un'analisi più approfondita per centrare la tecnica più adatta al caso. Per questo motivo è bene valutare inizialmente i pro ed i contro complessivi delle due principali tipologie di tecniche.
6. Nella scelta è importante considerare anche l'utilizzo che si farà dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni, il periodo in cui esso verrà utilizzato e l'entità dei consumi in funzione degli impianti da installare.
7. Solitamente le *tecniche pesanti* sono legate a prestazioni termiche più stabili e economiche, mentre le *strutture leggere* garantiscono una maggiore flessibilità planimetrica.
8. L'architettura bioecologica predilige la prima in quanto, oltre a permettere uno sfruttamento energetico ottimale, consente il mantenimento di caratteristiche microclimatiche più salubri.
9. I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati all'art. 54 del DPR 380/2001, come vigente, e precisamente:
 - a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
 - b) struttura a pannelli portanti;
 - c) struttura in muratura;
 - d) struttura in legname

A. Sistemi di costruzione con tecniche massive o pesanti

I sistemi di costruzione pesanti comprendono generalmente le costruzioni con struttura in muratura e struttura in calcestruzzo armato normale, che nella nostra tradizione costruttiva sono generalmente sinonimo di qualità e durevolezza. Nella nostra cultura, infatti, alla pietra ed al mattone è associata la fase della costruzione dell'edificio, mentre al legno è associato tutto ciò che riguarda l'arredo.

I vantaggi ascrivibili a questi sistemi costruttivi sono in genere:

- a) una elevata durevolezza, e quindi ridotte operazioni di manutenzione;
- b) un buon grado di isolamento acustico;
- c) una elevata capacità di accumulo termico, quindi ridotte fluttuazioni di temperatura all'interno degli edifici;
- d) migliore protezione dal calore estivo;
- e) minore presenza di spifferi.

Per contro si hanno: costi e tempi di costruzione più elevati; l'impiego di materiali caratterizzati da un elevato contenuto energetico in fase di produzione; minore flessibilità planimetrica per le tipologie strutturali in muratura; maggiori costi in caso di modifiche o demolizioni.

Strutture intelaiate in calcestruzzo armato normale o precompresso

La maggior parte degli edifici nell'ultimo trentennio risulta realizzata con un sistema costruttivo in calcestruzzo armato normale (utilizzato negli edifici residenziali o di media dimensione) e in calcestruzzo armato precompresso (utilizzato negli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali).

Gli elementi costruttivi, in calcestruzzo armato o, comunemente, cemento armato, sono utilizzati per svolgere una funzione strutturale, ossia costituiscono la struttura principale dell'edificio.

Gli elementi strutturali in calcestruzzo armato si distinguono per forma e funzione in:

- a. elementi lineari, quali pilastro, trave, mensola, telaio;
- b. elementi di superficie, quali lastra (solai, scala, balconi), parete portante, curva, guscio.

La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione e il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008, delle quali in particolare sono da osservarsi quelle contenute al punto 4.1.

Il direttore dei lavori, nell'autorizzare l'utilizzo del calcestruzzo, deve formalizzare al produttore quella scelta che consenta di far porre in opera:

- a) calcestruzzo a prestazione garantita: le cui proprietà e caratteristiche aggiuntive volute siano in ogni caso indicate e specificate al produttore, il quale è responsabile della fornitura di un calcestruzzo conforme alle proprietà e caratteristiche aggiuntive richieste;
- b) calcestruzzo a composizione richiesta: la cui composizione e i materiali componenti siano specificati al produttore, il quale ha la responsabilità di produrre un calcestruzzo con la composizione specificata.

La specifica deve contenere:

- a) una richiesta di conformità alla norma UNI EN206-1;
- b) la classe di resistenza a compressione;
- c) le classi di esposizione;
- d) la dimensione massima nominale dell'aggregato;
- e) la classe di contenuto in cloruri;
- f) ogni altro requisito previsto dalla normativa vigente.

Strutture in muratura

La pietra è il materiale da costruzione più antico, caratterizzato da una elevatissima durabilità e da una grande capacità di accumulare calore; per questo motivo è ideale da combinare con la maggior parte dei sistemi di guadagno passivo dell'energia solare.

Con la pietra è possibile costruire muretti portanti di adeguato spessore in funzione dei carichi a essi ascrivibili, con blocchi più o meno grandi atti a ricavare tessiture diverse, aggiuntati con malta cementizia o assemblati a secco. Dal punto di vista del confort abitativo è un materiale ottimale, anche se a volte si può avere il rischio di presenza di gas radon, per il quale sono da osservare le prescrizioni di cui al precedente art. 55 del presente REU.

Il laterizio è l'elemento dall'impiego più flessibile tra quelli con cui è possibile costruire edifici "massivi". Può utilizzarsi in forma di mattoni pieni, semipieni e forati, più o meno porizzati, a seconda delle caratteristiche strutturali e dell'isolamento sia termico che acustico richiesti; quest'ultimo può essere migliorato accoppiando diversi strati di muratura a svariati tipi di materiale isolante o interponendovi un cuscinetto d'aria.

Il laterizio oltre ad essere ideale, come tutte le muretti massive, nei sistemi a guadagno diretto, è utilizzato anche in quelli a guadagno indiretto come i muri solari (muri trombe, in cui si realizza un doppio involucro vetro-muro in laterizio) o nei sistemi a guadagno isolato (sistemi a collettore solare e massa termica interna, in cui il calore viene trasportato per convezione).

La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione ed il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, come vigente, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008, delle quali in particolare sono da osservarsi quelle contenute al punto 4.5.

B. Sistemi di costruzione con tecniche leggere

Le tecniche di costruzioni leggere non sono proprie della nostra cultura costruttiva, ma derivano soprattutto dalla tradizione orientale in cui tra i materiali da costruzione predominano prodotti di origine animale e vegetale dall'alto valore biologico. Solitamente in bioedilizia le strutture leggere, caratterizzate per la maggior parte da uno schema statico puntiforme, considerano il legno come un materiale chiave, che assume una funzione statica. Questo tipo di sistemi costruttivi è totalmente a secco e ciò comporta la possibilità di prefabbricare la maggior parte delle strutture al di fuori del cantiere, riservando a quest'ultimo soltanto la fase di assemblaggio finale.

La facilità con cui è possibile tramite il laterizio configurare diversi spessori con differenti caratteristiche energetiche, lo rende adatto soprattutto nella realizzazione di sistemi bioclimatici per il guadagno termico degli edifici, anche perché presenta valide capacità di accumulo energetico e di distribuzione di flussi termici.

Il laterizio oltre ad essere ideale, come tutte le murature massive, nei sistemi a guadagno diretto, è utilizzato anche in quelli a guadagno indiretto come i muri solari (muri trombe, in cui si realizza un doppio involucro vetro-muro in laterizio) o nei sistemi a guadagno isolato (sistemi a collettore solare e massa termica interna, in cui il calore viene trasportato per convezione).

La progettazione (architettonica ed esecutiva), l'esecuzione ed il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche approvate col D.M. 14 gennaio 2008.

Art.98 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito, totalmente o parzialmente, alla realizzazione del volume dell'edificio assentito sulle aree medesime.
2. Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultano assentiti e realizzati edifici i cui parametri di superficie e di volume siano pari a quelli consentiti nella zona di riferimento; su tali aree, sotto l'aspetto urbanistico, vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici.
3. Al pari devono considerarsi già asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, comunque interessate da edifici realizzati abusivamente e regolarizzati a seguito dell'istanza medesima, la cui consistenza risulti uguale o ecceda l'indice di zona consentito dal presente PSA.
4. Per gli edifici esistenti, realizzati in zone ed in epoca in cui non occorre alcun titolo edilizio, l'individuazione della relativa area di pertinenza da ritenere asservita, va riferita all'area di proprietà alla data dell'entrata in vigore del PSA.

Art.99 Piscine

1. La costruzione di piscine può essere assentita, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, in tutto il territorio, tranne nelle z.t.o. di classe "AS" se non vi è un'adeguata pertinenza non ancora edificata, o che può essere resa sgombra da edifici.
2. Esse, in base alla loro destinazione, sono piscine di proprietà pubblica o privata, destinate a un'utenza pubblica, che si distinguono in:
 - a) piscine pubbliche, private aperte al pubblico;
 - b) piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della

strutturastessa;

- c) impianti finalizzati al giocoacquatico.
- d) piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
- 3. Le piscine di cui al punto 1), devono rispettare dal confine e dai fabbricati una distanza non inferiore a ml 5,00, mentre quelle di cui al punto 2) ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a ml 2,00.

Art.100 Altre opere di corredo agliedifici

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere di corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive di seguito elencate:
 - a) campi datennis;
 - b) campi da calcetto;
 - c) campi dabocce;
 - d) maneggi;
 - e) altre opere simili.
2. Le opere di cui al precedente comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le norme di zona non ne prescrivano il divieto, ed a condizione che:
 - a. non comportino trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 10% (certificata dal rilievo quotato da allegare alprogetto);
 - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenantesuperficiale);
 - c. non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno, fatta eccezione per i maneggi;
 - d. garantiscano sempre il corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri, balzi, filari, siepi) e gli assetti vegetazionali esistenti;
 - e. il fondo dei campi sia realizzato in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessaria, sia realizzata di altezza non superiore a ml5,00;
 - f. i maneggi siano realizzati all'esterno del centroabitato.

Art.101 Spazi e dotazioni per la raccolta deirifiuti

1. Negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia o urbanistica, dovrà essere verificata la possibilità di prevedere spazi o vani idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata; dovranno prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione delmateriale;
2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore delservizio;
3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta.
4. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e delPaesaggio.

Art.102 Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Responsabile dell'U.T.C., ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, come vigente, esercita la vigilanza costante sull'attività urbanistico-edilizia sulle opere e i cantieri che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la piena rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle norme del presente regolamento, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, ed in generale a tutte le norme legislative applicabili.
2. Il cantiere deve essere provvisto di cartello regolamentare, visibile dalla via pubblica, con la precisa indicazione dell'opera che si intende realizzare, degli estremi del permesso di costruire o altro provvedimento speditivo, rilasciato dal Responsabile del procedimento e/o degli estremi invio del provvedimento speditivo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile per la sicurezza, degli installatori, completi dei rispettivi indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il permesso di costruire e la copia completa dei disegni tecnici, approvati e timbrati dal Comune interessato od altro provvedimento speditivo, e quando altro dovuto, devono essere tenuti in cantiere ed essere consultabili dagli incaricati alle verifiche tecniche.
4. Per la costante vigilanza sulle costruzioni il Responsabile si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare, *ope legis*. I suddetti funzionari ed agenti comunali, possono, in qualsiasi momento, accedere ovunque si eseguono lavori e esaminare i documenti tecnici di cui al punto precedente per la completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti sempre in cantiere fino al termine degli stessi.
5. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà nei termini di legge, in applicazione del DPR 380/01, come vigente.

Art.103 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco, i quali hanno libero accesso agli immobili.
2. A tale scopo, in cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire con i disegni di progetto o copia degli stessi con dichiarazione di conformità agli originali.
3. Ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, i funzionari o agenti municipali ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

Art.104 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente REU, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione di settore in vigore, in quanto effettivamente applicabili.
2. In particolare, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del DPR 380/2001, come vigente, qualora sia constatata dai competenti Uffici comunali ovvero su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle presenti norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.
3. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

CAPO I OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

Art.105 Oggetto del piano

1. Il Piano Strutturale in forma Associata (PSA) dei comuni di Fossato Serralta e di Pentone, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei due territori comunali, trattati in maniera unitaria e indistinta.
2. Il Piano è stato progettato nel quadro della legislazione vigente (L.R. n.19 del 16.04.2002 e ss.mm.ii.), con l'obiettivo di semplificare ed ottimizzare l'azione amministrativa, mediante l'applicazione di criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità, partecipazione e sostenibilità ambientale.

Art.106 Elaborati che costituiscono il PSA

- 1.a Relazione descrittiva;
- 1.b Relazione integrativa (art.20 c. 5 L. R. 19/2002);
- 2 Quadro conoscitivo:
 - Quadro normativo e di pianificazione:
 - 2.1.a Carta dei Piani Sovracomunali e dei Vincoli – territorio comunale nord; 1:5000
 - 2.1.b Carta dei Piani Sovracomunali e dei Vincoli – territorio comunale sud; 1:5000
 - 2.1.c Carta della Pianificazione comunale vigente a Fossato Serralta; 1:5000
 - 2.1.d Carta della Pianificazione comunale vigente a Pentone; 1:5000
 - Quadro ambientale:
 - 2.2.a Censimento delle Risorse Ambientali, Valori e Vulnerabilità; Identificazione e valutazione dei Rischi – territorio comunale nord; 1:5000
 - 2.2.b Censimento delle Risorse Ambientali, Valori e Vulnerabilità; Identificazione e valutazione dei Rischi – territorio comunale sud; 1:5000
 - Quadro strutturale economico e capitale sociale:
 - 2.3.a Dinamiche Demografiche comune di Fossato Serralta;
 - 2.3.b Dinamiche Demografiche comune di Pentone;
 - 2.3.c Valori, Risorse, Identità e Infrastrutture – territorio comunale nord; 1:5000
 - 2.3.d Valori, Risorse, Identità e Infrastrutture – territorio comunale sud; 1:5000
 - Quadro strutturale e morfologico:
 - 2.4.a Sistema Insediativo – territorio comunale nord; 1:5000
 - 2.4.b Sistema Insediativo – territorio comunale sud; 1:5000
 - 2.4.c Sistema Relazionale – territorio comunale nord; 1:5000
 - 2.4.d Sistema Relazionale – territorio comunale sud; 1:5000
- 3 Scelte strategiche:
 - Classificazione degli Ambiti territoriali omogenei:
 - 3.1.a Territori comunali–nord; 1:5000
 - 3.1.b Territori comunali–sud; 1:5000
 - 3.1.c Pentone Capoluogo – Loc. Termine; 1:2000
 - 3.1.d Fraz. Sant'Elia – Visconte – Bonaventura; 1:2000
 - 3.1.e Fossato Serralta Capoluogo; 1:2000
 - 3.1.f Fraz. Maranise – Savuci; 1:2000
 - Sovrapposizione tra Classificazione degli Ambiti territoriali omogenei e Carta delle pericolosità geologiche:
 - 3.2.a Territori comunali–nord; 1:5000

3.2.b	Territori comunali–sud;	1:5000
3.2.c	Pentone Capoluogo – Loc. Termine;	1:2000
3.2.d	Fraz. Sant’Elia – Visconte –Bonaventura;	1:2000
3.2.e	Fossato Serralta Capoluogo;	1:2000
3.2.f	Fraz. Maranise – Savuci;	1:2000
3.3	Regolamento Edilizio e Urbanistico.	

Art.107 Quadro delle definizioni uniformi

1. Il quadro delle definizioni uniformi è costituito da quanto definito dall’“Accordo concernente l’adozione del Regolamento Edilizio Tipo”. di cui all’articolo 4, comma 1 sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come vigente.
2. Il quadro delle definizioni uniformi è riportato alla lettera A della Parte prima del presente REU, completo delle specificazioni applicative riportate in corsivo.

Art.108 Comparti edificatori: criteri per l’individuazione predisposizione e attuazione

1. Il comparto edificatorio, per come disciplinato dall’art. 31 della L. R. n. 19/2002, come vigente, è l’area entro cui dovrà essere attuato, con progettazione e procedura di attuazione unitaria, l’intervento oggetto dello strumento attuativo; è lo strumento di attuazione e controllo urbanistico anche per l’applicazione del modello perequativo.
2. Sulla base del progetto approvato, i comparti edificatori possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del Piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

3. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, e determina:

- le trasformazioni urbanistiche e edilizie;
- i tipi di intervento;
- le funzioni ammissibili;
- l’estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile, che dovrà rispettare l’estensione minima –mq 15.000- i criteri e le modalità di cui alle Direttive impartite all’art.20 Tomo 4– Disposizioni Normative dal QTRP;
- le quote edificatorie attribuite a ciascun proprietario incluso;
- la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi. Le quote edificatorie (esprese in mq o in mc) sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno detenuta nel complessivo valore immobiliare; il valore immobiliare rispetto al quale calcolare le quote edificatorie è quello accertato ai fini dell’imposta sugli immobili nel comparto (la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie).

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili all’interno del comparto, ma non possono essere trasferite ad altri comparti edificatori.

4. Il comparto può essere attuato:

- dai proprietari degli immobili;
- dai proprietari degli immobili riuniti in consorzio;
- dal Comune;
- da una società mista;
- da una società di trasformazione urbana di cui all’art 55 della L.R. n. 19/2002, come vigente.

Se il comparto è attuato da soggetti privati, è necessaria la cessione preliminare, a titolo gratuito al Comune o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari a realizzare nel comparto infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia pubblica o altre opere pubbliche o

di interesse pubblico.

5. I soggetti detentori del 51% delle quote edificatorie possono procedere all'attuazione del comparto in caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Dopo messa in mora, i soggetti attuatori acquisiscono le quote e gli immobili dei soggetti che non partecipano all'intervento, dietro corresponsione di un controvalore definito dall'Ufficio del Piano, o deposito presso la tesoreria comunale, se rifiutato. In caso di inerzia dei soggetti privati il Comune, decorso il termine di novanta giorni, procede all'attuazione diretta o mediante società mista, acquisendo quote ed immobili mediante esproprio e, se del caso, le assegna mediante apposita gara.

6. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale vigente, hanno la facoltà di riunirsi in consorzio e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi, la proposta di comparto edificatorio relativamente al quale il Comune, prima di avviare le procedure previste dal presente articolo, deve applicare le procedure di approvazione previste per i piani attuativi ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

7. In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, o dei promotori mandatarî, il Comune sostitutivamente ad essi, entro i tempi tecnici della programmazione, predispone i piani di comparto addebitando agli inadempienti ogni onere relativo e conseguente.

Art.109 Definizione di edilizia sociale e alloggi sociale

1.- Ai sensi del D.M. delle Infrastrutture 22 aprile 2008 e sue modifiche e integrazioni, per edilizia residenziale sociale si intende la disponibilità di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto. Rientra nell'edilizia residenziale sociale l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

2.- L'edilizia residenziale sociale è realizzata da operatori pubblici e privati tramite l'offerta di alloggi in locazione o a riscatto, in modo da garantire l'integrazione di diverse fasce sociali ed il miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari, anche attraverso la realizzazione di un progetto sociale di comunità ambientalmente e socialmente sostenibile con il supporto di strumenti e servizi per la riduzione dell'impatto ambientale, l'istruzione, la salute, il lavoro e l'educazione ambientale. Sono definiti gestori di edilizia residenziale sociale i soggetti, pubblici e privati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica, affidati a seguito di procedure di evidenza pubblica, nonché di proprietà privata. I gestori di edilizia residenziale sociale sono iscritti in un elenco regionale, la cui tenuta è curata dall'assessorato regionale competente in materia di politiche della casa.

3.- Nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale, sono compresi sia gli alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile di cui all'articolo 1, commi 258, 259, 285 e 286 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008), sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal D. M. delle Infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli art. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

4.- Ai sensi dell'art. 1 del D.M. Infrastrutture 22.4.2008, si definisce alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano nella definizione precedente gli alloggi

realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche -quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico- destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche all'proprietà. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5.- L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali (art. 1, c. 5, D.M. 22 aprile 2008) ed art. 34, c. 5, del QTRP. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli artt. 16 e 43 della Legge 457/1978. Nel caso del servizio di edilizia sociale in locazione, si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare.

Art.110 Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in sette funzioni:
 - a) Abitative;
 - b) Terziarie per uffici Pubblici e Privati;
 - c) Servizi Pubblici e Privati;
 - d) Commerciali;
 - e) Alberghiere Turistiche e congressuali;
 - f) Produttive;
 - g) Agricole;
2. Cambiamento della destinazione d'uso: la destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante da: permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o licenza edilizia, DIA, SCIA, altri titoli legittimi incluse le procedure di sanatoria, a condizione che siano definitivamente concluse. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.
3. E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso solo in conformità a quanto previsto dalle norme specifiche dell'area.
4. Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme tecniche quello che riguarda meno del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare, sempreché conforme alle norme specifiche dell'area.
5. Il cambiamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempreché non comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU).
6. Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere che comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione dal successivo comma.7
7. Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie ma senza aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire.
8. Ad ogni destinazione d'uso viene attribuito una Dotazione Territoriale di Servizi, in relazione al fabbisogno determinato dalla specifica funzione.

La Dotazione Territoriale assume come parametro di calcolo nelle funzioni abitative la dimensione di 40 mq/ab. in dipendenza della SU edificata o edificabile.

FUNZIONI	PARAMETRO	DOTAZIONI COMPLESSIVE	DOTAZIONI SPECIFICHE mq			Parcheggi
			Verde Attrezzato	Edilizia scolastica	Attrezzature collettive	
	ab =40 mq	mq				
Abitative	Abitante	24,0	12,5	4,5	2,0	5,0
Terziarie per uffici Pubblici e Privati	1 mq SF	70% SF	30% SF			40% SF
Servizi Pubblici e Privati	1 mq SF	70% SF	30% SF			40% SF
Commerciali	1 mq SF	70% SF	10% SF			60% SF
Alberghiere e congressuali	1 mq SF	70% SF	30% SF			40% SF
Produttive	1 mq SF	30% SF	10% SF			20% SF
Agricole	Abitante					12,5

Ad ogni destinazione d'uso viene inoltre attribuita una Dotazione Territoriale Parcheggi (DTp) in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati.

Art.111 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1.- Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art. 109, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati (PPR) e pubblici (PPU):

DT/bassa	P Privati	P Pubblici
ABITATIVE	5mq./10mq SU	2,5 mq/10mq SU
COMMERCIALI	3mq./10mq SU	5 mq/10mq SU
SERVIZI	3mq./10mq SU	5 mq/10mq SU
TURISICO-RICETTIVE	1mq./10mq SU	3 mq/10mq SU
AGRICOLE	1mq./10mq SU	1 mq/10mq SU
DT/media	PPR	PPU
COMMERCIALI	3mq./10mq SU	8 mq/10mq SU
SERVIZI	3mq./10mq SU	8 mq/10mq SU
TURISICO-RICETTIVE	3mq./10mq SU	8 mq/10mq SU
PRODUTTIVE	1mq./10mq SU	1 mq/10mq SU

2.- I parcheggi possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 200 ml dall'edificio.

3.- Gli immobili destinati a parcheggio privato sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta dell'istessa.

4.- Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) sono richiesti solo parcheggi PPR, nella misura di un posto-macchina per ogni cinque posti di capacità dell'impianto

5.- Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PSA; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Art.112 Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico

1.- Hanno rilevanza, ai fini del carico urbanistico, gli usi anche temporanei degli spazi aperti, sempreché non vietati dalla disciplina di PSA, come definita dalle seguenti norme, volti a insediare in aree incolte, aree dismesse, aree inutilizzate, le seguenti attività:

- a) depositi di merci a cielo aperto con esclusione di attività commerciali;
- b) vivai aperti al pubblico;
- c) pratica sportiva.

2.- Gli usi di cui al comma precedente, qualora consentiti dal PSA, sono soggetti a permesso di costruire o titolo equivalente, salvo quanto diversamente disposto da leggi statali o regionali.

3.- In ogni caso, dovrà essere preventivamente sottoscritto un apposito atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto *ope legis*, con il quale venga assicurato il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati nonché di aree pedonali di uso pubblico; venga altresì assicurato, ove necessario ed al termine dell'attività assentita, il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Art.113 Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. In attuazione della vigente normativa (ove non in contrasto con art. 3, c. 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come vigente) le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro;
- d) Restauro e risanamento conservativo;
- e) Ristrutturazione edilizia;
- f) Demolizione e ricostruzione;
- g) Ristrutturazione urbanistica;
- h) Nuova edificazione di singoli manufatti;
- i) Nuovo impianto urbanistico.

2. Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* MO 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, c. 1, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii).

3. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* MS le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso implicanti incremento del carico volumetrico. Sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili

sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3, c. 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii).

4. Sono interventi di *Restauro* Res le opere che prevedono l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale. (Ai sensi dell'art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004 e ss.mm.e ii)-

5. Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* RC gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (art. 3, c. 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii).

Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* RE gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee "A" di cui al D. I. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, e non siano previsti incrementi di volumetria;

6. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro

ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 3, c. 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e ss.mm.e ii).

7. Sono interventi di *Demolizione e ricostruzione* DR quelli nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di area di sedime e/o di SU di uno o più edifici.
8. Sono interventi di *Nuova Costruzione* NC quelli che riguardano opere di nuova costruzione di singoli manufatti, per come specificatamente definiti all'art. 3, c. 1, lettera e), del D.P.R. 380/2001, come vigente.
9. Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* RU quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale (art. 3, c. 1, lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.eii).
10. Sono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* NIU quelli che riguardano un insieme sistematico di opere (urbanizzazione, nuove costruzioni) necessarie alla realizzazione di nuovi insediamenti.
11. Ai sensi dell'art. 1, commi 21-22-23-24, della legge 15 dicembre 2004 n. 308, qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori. In caso di accoglimento dell'istanza presentata, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto. Il Comune può approvare le varianti al PSA che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare. L'accoglimento dell'istanza non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.
12. Nelle aree classificate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico con classe di rischio R4, che limita l'applicazione del comma 5 del presente articolo, la ricostruzione del volume da demolire può avvenire con materiali diversi e numero di piani inferiore a quello esistente e conseguente variazione dell'area di sedime e di pertinenza, a condizione che l'intervento preveda un miglioramento delle caratteristiche sismiche.

Art.114 Categorie di intervento paesaggistico-ambientale

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in due categorie:
 - *Restauro paesaggistico-ambientale*;
 - *Riqualificazione paesaggistico-ambientale*.
2. Si definisce intervento di *Restauro paesaggistico-ambientale* un insieme di opere finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo di paesaggio esistente. Gli interventi comprendono il recupero o il restauro dei manufatti (casali, annessi agricoli, recinzioni) presenti nell'area, nel pieno rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e contadina.
3. Si definisce intervento di *Riqualificazione paesaggistico-ambientale* l'insieme di opere

finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio. Gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche ed all'interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Tali interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (casali, annessi agricoli, recinzioni) presenti nell'area, nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale, e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.

Art.115 Categorie di intervento energetico – ambientale sugli edifici e spazi aperti

Gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in tre categorie:

1.- *Miglioramento energetico ambientale degli edifici e degli spazi aperti* è la categoria di intervento finalizzata all'ottenimento della efficienza energetico – ambientale degli edifici e spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che, a partire da una analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento), preveda un'idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio (anche del rapporto superficie volume), l'utilizzo di principi bioclimatici per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie o meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente manutenibili e a basso contenuto energetico.

Nel caso in cui un edificio di nuova costruzione, o interessato da interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, raggiunga un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore di quello previsto dalla normativa vigente alla data di approvazione del presente piano, è previsto un incremento delle superfici utili lorde ai sensi della disciplina sulle premialità, in qualunque zona omogenea ricada l'edificio, con esclusione del centro storico al quale si applicherà la disciplina specifica dell'eventuale P. di R.

A tal fine, andranno ricercate soluzioni progettuali in cui gli impianti tecnologici siano perfettamente integrati con l'architettura e con il paesaggio circostante e siano preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), Tabella 1, del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal D. Lgs 29.12.2006, n. 311.

2.- *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti* è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado igienico sanitario mediante opere sistematiche di eliminazione di tettoie e baracche precarie, eliminazione di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive alla salute, bonifica igienica dei suoli.

Nel caso in cui un edificio interessato da interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, preveda un miglioramento igienico sanitario rilevante, è ammesso un incremento delle superfici utili lorde pari al 5%, in qualunque zona ricada l'edificio, con esclusione del centro storico al quale si applica la disciplina specifica dell'eventuale piano di recupero.

3.- *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni di vivibilità dal punto di vista igienico microclimatico agli spazi aperti attraverso opere sistematiche di ripermabilizzazione dei suoli (permeabilità profonda), Rigenerazione dei suoli, interventi di piantumazione arborea e arbustiva con finalità di regolazione microclimatica, protezione acustica e attenuazione dell'inquinamento atmosferico.

Art.116 Categorie di intervento ecologico –ambientale

1.- Gli interventi ecologico – ambientali si articolano in tre categorie:

Rigenerazione dei suoli;

Rigenerazione del reticolo idrografico;

Rigenerazione di aree libere.

2.- *Rigenerazione dei suoli* è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici e infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura).

3.- *Rigenerazione del reticolo idrografico* è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandramento, riqualificazione spondale ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.

4.- *Rigenerazione di aree libere* è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio (biocenosi), raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi, per la ricreazione di biotopi tipici della campagna calabrese.

CAPO II ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

Art.117 Sistemi e componenti

1.- La disciplina del territorio comunale definita dal presente REU è articolata in riferimento a sistemi e componenti individuate negli elaborati prescrittivi.

Classificazione degli Ambiti territoriali omogenei:

3.1.a	Territori comunali–nord;	1:5000
3.1.b	Territori comunali–sud;	1:5000
3.1.c	Pentone Capoluogo – Loc. Termine;	1:2000
3.1.d	Fraz. Sant'Elia – Visconte –Bonaventura;	1:2000
3.1.e	Fossato Serralta Capoluogo;	1:2000
3.1.f	Fraz. Maranise – Savuci;	1:2000

Carta delle pericolosità geologiche:

3.2.a	Territori comunali–nord;	1:5000
3.2.b	Territori comunali–sud;	1:5000
3.2.c	Pentone Capoluogo – Loc. Termine;	1:2000
3.2.d	Fraz. Sant'Elia – Visconte –Bonaventura;	1:2000
3.2.e	Fossato Serralta Capoluogo;	1:2000
3.2.f	Fraz. Maranise – Savuci;	1:2000

2.- I Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Energia e Traffico, nelle parti aventi implicazioni di carattere territoriale, costituiscono quadro di riferimento, quale strumento sovraordinato, e in futuro integrano il PSA.

Gli interventi di trasformazione sono consentiti se coerenti e nelle modalità previste dai Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Energia e Traffico

CAPO III ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PSA

Art.118 Caratteri ed efficacia degli elaborati

1. La disciplina del presente PSA, è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente art. 115, che hanno valore programmatico in attuazione proprio del PSA.
2. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
3. Nell'eventuale contrasto tra le norme del REU e le indicazioni contenute nelle tavole del PSA, deve darsi prevalenza alle prime (norme di testo) sulle seconde (indicazioni grafiche).
4. Gli elaborati di analisi e di sintesi hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del Piano.

Modalità d'attuazione

Il PSA si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di REU:

1. Per *interventi diretti* di attuazione del PSA si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire Convenzionato, Permesso di Costruire Ordinario, Segnalazione di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Attività, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.
2. Il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla presentazione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto nei casi previsti dalla legge.
3. Il rilascio del Permesso di costruire potrebbe essere sottoposto alla preventiva progettazione unitaria dell'intervento.
4. La DIA, la SCIA e la CILA, si applicano nell'Ambito di Recupero del centro storico (AS), le cui componenti fanno parte della città storica, nelle forme e nelle modalità dallo stesso disciplinate.
5. Per *interventi indiretti* di attuazione del PSA si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata: PINT, PRU, PAU previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
6. Per favorire l'integrazione tra gli interventi, diretti ed indiretti, pubblici e privati, anche attraverso incentivi, è facoltà dell'Amministrazione comunale pervenire alla loro definizione attraverso le procedure del PINT- Programma integrato di intervento e del PRU - Progetto Urbano – PAU – Piani Attuativi Unitari di cui al successivo art.118.-
7. Gli interventi indiretti, sottoposti o meno alle procedure di cui ai precedenti commi, si attuano attraverso PAU, assistito da convenzione. Tali strumenti saranno formati secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del PSA e sulla base del principio della f urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
8. Al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali ed evitarne la concentrazione in circoscritti ambiti urbani, alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2 aprile 1968 vanno aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'Amministrazione comunale interessata.
In luogo della semplice cessione di area è possibile sottoscrivere una convenzione in cui venga realizzata a cura del proponente, una quota di mq edificati da sottoporre alle norme dell'edilizia sociale.

I soggetti proponenti strumenti attuativi (PAU) in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di "Distretto

Autonomo”, ovvero provvedono in piena autonomia, salvo le forme di controllo da parte del Comune, alla realizzazione e gestione perenne dei servizi canalizzati di urbanizzazione primaria occorrenti all’ambito così come edificato.

9. La cessione gratuita riguarda le z.t.o. di classe “C” del D. I. 2 aprile 1968, ricomprese nei piani urbanistici attuativi.
10. Nei casi di cui al comma 8, la cessione delle aree per l’edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20 per cento dell’area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per le dotazioni territoriali (standard urbanistici)
11. Nel caso in cui non ci sia l’adesione di tutti i proprietari delle aree comprese nell’ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l’eventuale ricorso all’istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito da parte del Comune procedente; lo stesso potrà procedere alla formazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica.
12. Tutti gli interventi indiretti, di iniziativa pubblica, sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza.

CAPO IV STRUMENTI PER L’ATTUAZIONE DEL PSA

Art.119 Strumenti di pianificazione negoziata, programmi complessi e pianificazione attuativa

1. Ai sensi e per gli effetti degli artt.30,31,32,33,34,35,36 e 40 della LUR 19/2002, come vigente, sono strumenti di Pianificazione negoziata i Programmi integrati di intervento (art.16 legge 179/92), i Programmi di Recupero Urbano (legge 493/93), i Programmi di Riqualificazione Urbana (art.2 legge 179/92), i Programmi di Recupero degli insediamenti abusivi (art.29 legge 47/95), i Programmi d’area (art. 40 LUR 19/2002, come vigente).
2. Nel presente PSA, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione complessiva fissati dalla LUR, sono delimitati i perimetri entro i quali predisporre la redazione di appositi P.I.N.T. e PAU.

A – Programma Integrato di Intervento

A 1. Il PINT ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti; esso prevede incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l’integrazione degli interventi, l’innalzamento della qualità urbana ed ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

A 2. Il PINT disciplina altresì un sistema complesso di azioni e misure sulle strutture urbane, attivando strumenti operativi di programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città. I suoi caratteri sono:

- a) pluralità di funzioni, di tipologie, di interventi, comprendendo in essi anche le opere di urbanizzazione, e di idoneizzazione e di infrastrutturazione generale;
- b) pluralità di operatori e di corrispondenti risorse finanziarie, pubbliche e private.

A 3. L’ambito territoriale oggetto del programma tiene conto del degrado del patrimonio edilizio, degli spazi e delle aree a verde, della carenza e dell’obsolescenza delle urbanizzazioni e dei servizi in genere, della carenza o del progressivo abbandono dell’ambito stesso da parte delle attività produttive urbane, artigianali e commerciali e del conseguente disagio sociale.

A 4. La formazione del programma avviene con particolare riferimento a:

- a) aree periferiche o semi-periferiche carenti sul piano infrastrutturale e dei servizi e che

presentino nel loro interno aree o zone inedificate odegradaate;

- b) insediamenti ad urbanizzazione diffusa e carente privi di servizi e di infrastrutture dove sia assente una specifica identità urbana;
- c) aree con destinazione produttiva o terziaria non più rispondenti alle esigenze sociali e del mercato, e di conseguenza dismesse o parzialmente inutilizzate odegradaate;
- d) aree urbane destinate a parchi o giardini degradate; aree prospicienti corsi d'acqua parimenti degradate classificate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici.

A 5. Il Programma integrato si applica:

- a) nella Città storica, al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti dei privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nella Città storica, in alternativa al Piano di Recupero per le finalità indicate dalla specifica disciplina si potrà intervenire in ambiti particolari, attuando le previsioni del Programmatriennale opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;
- c) nella Città consolidata, secondo i perimetri individuati dal PSA, al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle costruzioni e il reperimento di aree per servizi pubblici;
- d) nelle zone agricole, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, realizzazione di turismo rurale;

A 6. Il programma può contenere una quota di funzioni residenziali non inferiori al 35% in termini di superficie complessiva degli immobili da realizzare o recuperare e non può estendersi comunque alle aree definite come zto di classe "E" dal D.I. 1444/1968, a meno che tali ultime non siano strettamente connesse, funzionali o di ricomposizione del tessuto edificato da riqualificare mediante l'inserimento di Dotazioni Territoriali (servizi).

A 7. Il PINT deve essere accompagnato da uno studio di inserimento ambientale e da una relazione finanziaria che valuti l'entità dei costi di realizzazione confrontandola con la disponibilità di adeguate risorse economico-finanziarie.

A 8. La documentazione allegata alla proposta dei PINT contempla:

- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del PINT;
- b) l'estratto delle mappe catastali con l'individuazione degli immobili interessati, distinti a seconda della proprietà;
- c) i titoli atti a certificare la proprietà degli immobili da parte dei promotori e l'adesione degli altri proprietari coinvolti;
- d) lo stato di fatto dell'edificazione e la planivolumetria degli edifici (da mantenere, da trasformare, da demolire o da ricostruire) nella scala 1:500;
- e) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) una relazione tecnica illustrativa;
- g) il programma di attuazione degli interventi;
- h) la bozza di convenzione;
- i) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
- j) la tavola di azionamento funzionale con la specificazione dell'eventuale edilizia sociale;
- k) la cartografia tematica che descrive le condizioni di rischio geologico, idraulico e sismico e definisce una normativa d'uso per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente e di nuova programmazione;
- l) le norme specifiche di attuazione.

A 9. Il Consiglio comunale approva i singoli PINT e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

A 9. Osservazioni ai PINT, entro i termini di deposito di cui al comma 7, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei PINT sono destinati a produrre effetti diretti.

A 10. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, la Giunta comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i PINT.

A 11. Sono abilitati a proporre i PINT sia soggetti pubblici che privati che dispongano del diritto di proprietà delle aree o degli immobili ovvero di un titolo che ne accerti la disponibilità e che qualifichi la posizione del soggetto stesso allo specifico fine del permesso di costruire.

A 12. Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del Programma integrato, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 ess.mm.ii. e l'accordo di programma di cui all'art. 34 del D. Lgs 267/2000.

A 13. Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i PINT possono essere finalizzati all'incremento degli standards urbanistici e al riordino del tessuto urbano

A 14. Il programma integrato di cui al comma precedente può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 50% della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

A 15. I programmi integrati di cui al presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, ma non possono comunque interessare le destinazioni urbanistiche che attengono ad aspetti strategici del PSA, ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.

B - Piani Attuativi Unitari PAU

B 1. I Piani attuativi unitari di iniziativa privata (PAU) hanno come finalità la corretta organizzazione urbanistica delle aree interessate dalle trasformazioni, nel rispetto dell'ambiente, mediante il progetto unitario dell'intera area d'intervento. Essi dovranno:

- *avere una superficie d'intervento non inferiore al minimo richiesto per le singole zone individuate dal PSA;*
- *superfici maggiori o minori potranno essere individuate, con apposito provvedimento del Dirigente o Responsabile di Servizio, approvato dalla giunta comunale, in base alla situazione della proprietà dei suoli, delle caratteristiche dei perimetri degli ambiti di riaménagement, delle unità urbane funzionali unitarie, interrelate con altre unità minime da una serie sistematica di servizi ed attrezzature.*

Contenuto dei Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa privata:

- 1) Gli elaborati tecnici dei Piani attuativi unitari di iniziativa privata dovranno essere perfettamente conformi a quanto stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, dal QTRP e successive modificazioni ed integrazioni, e dalle Linee guida della G. R. e dalla Circolare n. 2 dell'Assessorato Regionale Ambiente e Territorio del 13.11.1989, prot. n.8589, avente per oggetto: "Direttive ed istruzioni per la formazione ed approvazione dei Piani di Lottizzazione".
- 2) Gli elaborati che costituiscono il PAU devono contenere:
 - a) inquadramento dell'area nel PSA vigente;
 - b) stralcio del REU vigente;
 - c) consistenza urbanistica ed edilizia: stato attuale scala 1:500;
 - d) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;

- e) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
 - f) planimetria di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni e dei dati quantitativi del PAU, con lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
 - g) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia;
 - h) le unità minime d'intervento: quadri d'unione;
 - i) il progetto degli insediamenti da realizzare –schema planivolumetrico– aree per le attrezzature e servizi pubblici–compartimenti edificatori;
 - l) le tipologie edilizie;
 - m) il progetto della mobilità carrabile e pedonale, piazze, verde pubblico attrezzato, spazi di sosta e parcheggi: planimetria e sezioni; in particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - n) il progetto delle reti: elettrica telefonica, idrica fognante, del gas in relazione alle reti esistenti;
 - o) le norme tecniche d'attuazione;
 - p) le previsioni di massima dei costi del piano;
 - q) la relazione illustrativa;
 - r) lo schema di convenzione;
 - s) lo studio geologico.
- 3) Il progetto di PAU deve rispettare le destinazioni di zona indicate negli elaborati grafici nonché gli indici metrici e volumetrici, le dotazioni territoriali (standard urbanistici) e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.
- Sono consentite: la cessione delle aree per gli standard urbanistici, al di fuori del perimetro della lottizzazione su aree aventi destinazione a servizi o, in alternativa il pagamento di un importo pari al valore di mercato delle aree da cedere, a condizione che le stesse vengano inserite nella convenzione. Nei piani attuativi unitari si deve inoltre applicare obbligatoriamente la perequazione urbanistica.
- La sommatoria dei diritti edificatori in tutta l'area del piano, con l'esclusione delle superfici utili relative agli edifici pubblici, non può superare la dotazione di diritti prevista, che risulta dall'applicazione sull'intera area da lottizzare, dell'indice di fabbricabilità territoriale.
- L'edificazione sulle aree riservate alle dotazioni territoriali (aree a standard), non viene computata nel calcolo volumetrico territoriale.
- Deve essere rappresentata in modo chiaro la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale, percorsi pedonali, marciapiedi, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici).
- 4) Le norme tecniche d'attuazione degli interventi dovranno comprendere le norme relative alla definizione della qualità degli interventi, di: spazi esterni ed elementi di arredo urbano e ambientale; verde pubblico e privato; materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori; recinzioni; materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani);
- 5) I Piani attuativi unitari devono contenere uno schema di convenzione che prevede:
- a) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti della legge 29/09/1964, n. 847, e successive modificazioni;
 - b) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita in metri quadrati per abitante. Si assume il parametro $mc/ab. = 120 = 40mq/ab$;
 - c) l'assunzione, a carico del proprietario, della rispettiva quota parte delle opere di

urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione indicata nelle zone a verde pubblico attrezzato o di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota parte di competenza del lottizzante non potrà essere inferiore in valore monetario al 5% del valore di costruzione degli immobili ad uso residenziale che si intende realizzare. Si assumerà come valore di costruzione dell'immobile quello definito per il costo di costruzione ai fini ISTAT. Tutti gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, possono totalmente o parzialmente essere soddisfatti anche con il versamento al Comune di una somma corrispondente al loro valore di mercato, nei modi e nei tempi che la convenzione preciserà;

- d) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
 - e) idonee garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- 6) Alla convenzione devono essere allegati:
- a) una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguire;
 - b) i progetti esecutivi delle opere a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
 - c) nel caso che l'unità d'intervento comprenda diverse proprietà, si definisce un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, in proporzione diretta ai diritti edificatori posseduti.
- 7) I Piani di attuativi unitari dopo la necessaria acquisizione dei pareri e nulla osta previsti, di cui alla citata Circolare n. 2, dell'Assessorato Regionale Ambiente e Territorio, del 13.11.89, sono approvati dal Comune; successivamente, l'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula fra il Comune e la proprietà richiedente della suddetta convenzione da trascrivere a cura e spese della proprietà. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
- 8) Le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dei Piani attuativi di iniziativa privata (PAU), devono essere ultimate prima del conseguimento dell'agibilità. La procedura di agibilità degli edifici privati previsti può essere conseguita solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza della porzione di PAU nonché del relativo collaudo a cura dell'Amministrazione comunale, all'interno della quale ricadono gli edifici ultimati.
- B 2.** I piani attuativi unitari di iniziativa pubblica devono contenere, oltre a quanto indicato dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle eventuali proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art.120 Perequazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art. 54 della L. R. n. 19/2002, ed in attuazione delle Direttive di cui all'art. 33 Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, il PSA 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, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSA.
2. Il PSA attribuisce pertanto ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, la medesima capacità edificatoria, fissando il carico insediativo massimo che ogni ambito è in grado di sostenere. In questo modo tutte le aree destinate ad usi urbani possono godere di una loro edificabilità, indifferente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano.
3. I diritti edificatori fissati dal PSA attraverso il REU, potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni dell'ambito stesso, con le seguenti modalità:
 - concentrando la capacità edificatoria sui lotti edificabili successivamente individuati

nell'ambito dei POT o dei PAU all'interno dello stesso Ambito Territoriale Omogeneo (ATO);

- trasferendo la capacità edificatoria sui lotti edificabili della stessa proprietà in un altro ATO;
- trasferendo la capacità edificatoria su lotti dati in permuta dal Comune in un altro ATO.

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

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

- forme di premialità urbanistica, trasformabili anche in crediti edilizi aggiuntive alle previsioni del PSA, da attribuire a quegli interventi che, consentiti dal piano, producano benefici collettivi (qualità diffusa) in termini di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, di recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, di interventi di riqualificazione urbana e di recupero e/o bonifica ambientale, di demolizione di opere incongrue con la qualità urbana o con quella paesaggistica e ambientale, di miglioramenti tecnologici rivolti al risparmio energetico. Il diritto al credito edilizio premiale per la demolizione di opere incongrue consente di poter variare anche la destinazione d'uso, senza che però, pur non comportando aumento del carico urbanistico, si produca riduzione alla qualità urbana.

5. I POT e i PAU possono modificare, senza che ciò costituisca variante al PSA, e per sopravvenute necessità, l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici (in aumento o in riduzione) in un determinato comparto, solo se legate a programmi pubblici a scala sovracomunale o anche pubblici/privati (Accordi di programma) a scala comunale in attuazione di strumenti di pianificazione concertata.

Ricorrendo tale evenienza, il Comune interessato potrà:

- assentire deroghe ai limiti di distanza e all'altezza dei fabbricati;
- spalmare per i casi di bonus premiali di cui al comma precedente, una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alle previsioni del PSA;
- prevedere, alternativamente alla compensazione (trasferimento dei diritti edificatori), forme di monetizzazione (pagamento dei diritti edificatori) o di credito edilizio (diritti commerciabili nello spazio e nel tempo).

Art.121 Strumenti e regole della perequazione

1. Il PSA assume i comparti di pianificazione esecutiva relativi alle zone di trasformazione urbanistica e di nuovo insediamento indicati all'articolo seguente, come ambiti di perequazione tra i proprietari delle aree in essi comprese; nel PSA le zone elementari di attuazione individuate, o possibili di ulteriori articolazioni unitarie, sono pertanto poste in correlazione attuativa.

2. L'insieme degli ambiti per le quali si prescrive il coordinamento dell'attuazione definisce l'area –il comparto– di intervento ad attuazione coordinata; questo coincide con il comparto edificatorio, così come specificato nel presente REU e nella L. R. n. 19/2002, come vigente.

3. Le singole aree di attuazione unitaria sono oggetto, nel PSA, di specifica disciplina. In dette aree sono compresi gli spazi destinati agli spazi pubblici (ovvero le quantità di aree per usi pubblici) da realizzare e da cedere al Comune e gli spazi destinati a edificazione privata (ovvero le quantità di aree per usi privati), di cui il Piano fissa i parametri e gli indici di edificabilità. Nella definizione delle norme relative ai singoli ambiti territoriali, pertanto, la quantità di edificazione spettante al terreno sarà nettamente distinta e indipendente dalla quantità di edificazione spettante all'iniziativa pubblica.

4. Nei perimetri da attuare attraverso interventi unitari, devono essere specificati anche i

caratteri funzionali e tipologici degli interventi ammissibili: allineamenti, impianto morfologico, tessuti, tipi edilizi, qualità degli spazi pubblici.

5. Tale modalità attuativa, di ricorso ai PAU nelle forme indicate nel presente REU e di stipula delle relative convenzioni, definisce l'applicazione della perequazione urbanistica nei due territori comunali.

6. Le indicazioni contenute nelle tavole del PSA, potranno essere organicamente variate in sede di PAU fermi restando:

- a) la superficie massima del terreno riservata all'intervento privato;
- b) le quantità di edificazione definite nelle norme relative ai singoli ambiti territoriali e le relative destinazioni;
- c) il rispetto delle condizioni di qualità definite dal PSA.

7. Sulle aree da destinare a servizi, ciascun Consiglio comunale determinerà, eventualmente di concerto anche in sede attuativa le quantità di servizi e opere pubbliche necessarie sulla base delle necessità riscontrate all'atto dell'approvazione del PAU.

8. L'utilizzo delle aree da parte dei privati comprende in ogni caso:

- la superficie destinata agli interventi edilizi;
- la superficie relativa a viabilità e standard urbanistici nella misura stabilita dal PAU, che viene obbligatoriamente e gratuitamente ceduta al Comune.

9. La superficie che i privati utilizzano nell'ambito della superficie a essi destinata, può comprendere anche la superficie che i privati proprietari si impegnano a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, a prezzo corrispondente al valore agricolo del terreno al momento della convenzione e adeguato annualmente in funzione delle variazioni del costo della vita (indici ISTAT).

10. Per come prescrive il QTRP all'art. 20 del Tomo 4 – Disposizioni Normative, in merito agli interventi di nuova costruzione, realizzabili a seguito del soddisfacimento dei principi di "ammagliamenti e omogeneità", nonché l'utilizzo degli ambiti urbanizzabili del PSA, in quanto tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, devono essere assoggettati, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, ad un regime oneroso disincentivante, consistente, rispetto a quanto definito nel successivo art. 18:

- in una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 30% di aree oltre agli standard di legge;
- nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.

Art.122 Modello di utilizzo della perequazione urbanistica, del credito edilizio derivante dalla compensazione urbanistica e delle misure di incentivazione

1. Perequazione urbanistica E' l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate ai singoli ambiti. La perequazione urbanistica si applica negli ambiti del POT ed alle Aree urbanizzabili (TDU) previste dal PSA, osservando i criteri fissati col precedente articolo.

2. Compensazione urbanistica e crediti edilizi La Compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma del credito edilizio, come di seguito definito, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il credito edilizio derivante da compensazione urbanistica, si forma mediante il riconoscimento di una quantità di superficie lorda di pavimento ai soggetti che si fanno carico degli interventi e

cessioni necessarie al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- l'attuazione di opere di miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale, come ad esempio

la realizzazione di aree a verde pubblico, parchi e aree boscate;

- la realizzazione di interventi interessanti la rete ecologica;

- la realizzazione di aree per opere di compensazione ambientale;

- l'attuazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio la sistemazione e il potenziamento degli incroci stradali, il completamento di tratti stradali e simili;

- l'eliminazione di opere incongrue, contrastanti con i vincoli e le tutele che il PSA intende perseguire sull'intero territorio comunale considerato.

Per ogni credito edilizio derivante da compensazione urbanistica dovrà essere predisposta, a cura del proponente, una scheda che definisca:

- la localizzazione dell'intervento;

- gli obiettivi da perseguire e i criteri d'intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio.

Nel caso di eliminazione di opere incongrue o di compensazioni urbanistiche, l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire dovrà essere definita tenendo conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;

- della zona catastale di appartenenza;

- della vetustà e dello stato di conservazione;

- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;

- della destinazione urbanistica e del contesto ove sarà fatto sviluppare il credito edilizio;

- degli strumenti amministrativi d'attuazione del credito edilizio (permesso di costruire convenzionato, piano urbanistico attuativo, accordo pubblico-privato, accordo di programma e assimilabili).

Il tutto dovrà essere valutato da apposito computo metrico estimativo, redatto da tecnico specializzato e approvato dall'Ufficio del Piano. Nel caso di eliminazione di opere incongrue, gli ambiti e gli immobili che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti urbanistici, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. I crediti edilizi derivanti dalla compensazione urbanistica sono annotati in un apposito registro e, nel caso di commercializzazione, nei relativi atti dovranno essere riportati:

- i dati del titolare del credito;

- le quantità di riferimento del credito;

- i dati delle zone urbanistiche dove possono essere spesi;

- i termini temporali entro cui possono essere spesi;

- ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguardi.

Se per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, viene limitato in tutto o in parte il diritto di edificabilità già riconosciuto da uno strumento di pianificazione vigente prima dell'imposizione del vincolo, allora il titolare del diritto può chiedere al Comune il trasferimento dei propri diritti edificatori.

3. Misure di incentivazione Il PSA promuove un insieme di misure di incentivazione, che costituiscono incrementi della capacità edificatoria che si applicano in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal PSA. Le misure di incentivazione sono finalizzate a promuovere un'elevata qualità costruttiva e insediativa e a incentivare l'utilizzo della bioedilizia con particolare riferimento alla riduzione delle necessità energetiche. In funzione degli obiettivi progettuali specifici di ogni zona nella quale è suddiviso il tessuto consolidato, sono individuate misure di incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, oppure collochi l'intervento in

un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti. Qualora le misure di incentivazione si specificino in incrementi di superficie lorda di pavimento o in incrementi di superficie coperta essi si sommeranno agli indici base che il PSA definisce per ciascuna zona; le misure di incentivazione possono sommarsi tra loro e ai crediti edilizi, ma l'edificazione deve comunque essere contenuta entro il limite massimo dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate. Le misure di incentivazione devono essere approvate in una convenzione o in una impegnativa unilaterale regolarmente registrata e trascritta da associarsi all'atto abilitativo.

Ai fini dell'applicabilità delle misure di incentivazione, si fa riferimento alle definizioni di seguito riportate.

Bioedilizia Si intende per intervento di bioedilizia l'intervento rivolto alla progettazione edilizia e urbanistica che privilegi l'utilizzo di prodotti e componenti ecocompatibili e di lunga durata, lo sfruttamento dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria e per la produzione di energia elettrica, l'utilizzo di pompe di calore, che adotti meccanismi di tutela e risparmio della risorsa acqua, in sintesi che minimizzi il nuovo carico urbanistico introdotto, compensandolo con interventi di riduzione dei consumi e rigenerazione delle risorse. La misura d'incentivazione si applica solo nel caso di raggiungimento delle prime due classi, così come definite dalla legislazione nazionale vigente in materia di contenimento energetico, ed è pari al 5% dell'indice base individuato per la zona di riferimento.

Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza Intervento dettagliato di progettazione esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- l'accorpamento edilizio che conduca ad una minore copertura del suolo;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde che deve assumere valore di spazio a uso collettivo;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni e simili;
- la massima permeabilità del suolo.

La misura di incentivazione, applicabile a insindacabile giudizio motivato del responsabile dell'Ufficio del Piano (ovvero dalla commissione all'uopo costituita), è pari al 7% dell'indice base dell'ambito di riferimento, ed è applicabile solo se tutti i proprietari intervengono.

Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento; tale valutazione ed esame deve essere definita in apposita tavola da presentare unitamente alla domanda di permesso di costruire.

L'obiettivo è rivolto alla individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori e simili.

La misura di incentivazione, applicabile a insindacabile giudizio motivato del responsabile dell'Ufficio del Piano (ovvero dalla commissione all'uopo costituita) è pari al 7% dell'indice base dell'ambito di riferimento.

Estensione degli elementi naturali per i soli ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica L'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature di tipo autoctono.

L'intervento deve riguardare almeno tre delle seguenti casistiche:

- l'ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea;
- la realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- la caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- la creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- la creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, risorgive, fontanili e simili.

La misura di incentivazione, applicabile ad insindacabile giudizio motivato del Responsabile dell'Ufficio del Piano (ovvero della commissione all'uopo costituita), è pari al 7% dell'indice

base dell'ambito di riferimento.

Art.123 Utilizzo del Programma Operativo Temporale(POT)

1. E' facoltà di ciascuna Amministrazione comunale, eventualmente di concerto, intervenire attraverso il POT in ogni ambito dei due territori comunali, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, da realizzare nell'arco di 5 anni o comunque nel corso del mandato della stessa Amministrazione emanante quanto per regolamentare, attraverso progetto unitario convenzionato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal PSA.
2. Esso, pertanto, completa previsioni ed obiettivi contenuti nel PSA, senza poterne modificare gli aspetti già definiti, oggetto di concertazione tra gli enti preposti, integrandone le norme vincolistiche e di tutela, sia pur limitatamente all'arco temporale di efficacia.
3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POT, ciascuna Amministrazione comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano attuativo unitario, osservando i criteri, gli obiettivi e le modalità di cui all'art. 23 della L. R. n. 19/2002, come vigente.
4. L'Amministrazione comunale, mediante il POT, può fissare indici di fabbricabilità o rapporti di copertura minimi rispetto a quelli massimi già stabiliti dal PSA, da rispettare nell'attuazione degli interventi, al fine di evitare eccessivo consumo di suolo e conseguire nel tempo una forma urbana più razionale, anche in relazione alla ottimizzazione delle reti infrastrutturali e all'erogazione dei servizi.
5. La reale portata ed efficacia del POT è affidata alla sua capacità di coordinarsi tanto con il PSA, che ne costituisce il quadro di riferimento, quanto con gli altri strumenti comunali di programmazione degli investimenti e di previsione delle opere pubbliche, e degli interventi di riqualificazione del territorio.
6. Il PSA, volendo incentivare la formazione del POT quale strumento efficace per la più corretta programmazione e gestione delle risorse territoriali, economiche e finanziarie, riconosce un incremento delle volumetrie realizzabili, sia per gli edifici esistenti e sia per quelli da realizzare, pari al 7% rispetto agli indici massimi fissati nell'ambito territoriale di riferimento; pertanto, allorché il POT sarà approvato, tali indici e i rapporti di copertura relativi all'ambito di intervento, potranno essere maggiorati del 7% rispetto a quanto indicato nel PSA, senza che ciò costituisca variante.

Art.124 Utilizzazione degli indici e diritti edificatori

1. L'utilizzo totale dell'indice di fabbricabilità fondiaria di copertura corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
3. Non è ammesso il trasferimento di volume fra aree contigue a diversa destinazione di zona mentre la continuità di un'area, ai fini del calcolo della volumetria da edificare, si intende tale anche qualora la proprietà sia attraversata da una strada purché di livello vicinale o poderale.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art.2643, n.2-bis, del Codice Civile (introdotto dal D.L. n.70/2011), che qui espressamente viene richiamato, sono legittimi i contratti che trasferiscono, costituiscono ovvero modificano i diritti edificatori.

5. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni: i lotti hanno la stessa destinazione di zona e il trasferimento risulta da un atto trascritto e registrato.
6. Il trasferimento dei diritti edificatori deve sottostare alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. La destinazione di sottozona dei due lotti deve essere la medesima e non deve riguardare aree disciplinate da strumenti attuativi preventivi approvati;
 - b. L'indice di utilizzazione fondiaria e il rapporto di copertura del fondo ricevente non deve essere superiore ai limiti fissati dallo stesso pianificatore;
 - c. Gli standard dovuti devono essere garantiti o, comunque, monetizzati.
 - d. La capacità ricevuta deve essere utilizzata per gli usi consentiti nel lotto ricevente, comprese eventuali limitazioni degli stessi;
 - e. Il lotto cedente viene asservito al lotto ricevente mediante atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di trasferimento della capacità edificatoria.

CAPO V SISTEMA INSEDIATIVO A CARATTERE STORICO (Ambiti AS)

Art.125 Ambiti a carattere storico

1. Il PSA perimetra il tessuto insediativo storico e, tramite il presente REU, detta la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, relazionandola anche con alla presenza di attività commerciali, artigianali e di servizio.
2. Concerne i complessi e edifici di carattere storico e aree di particolare pregio ambientale, come le chiese antiche, Palazzo Colao e il borgo Savuci (Fossato Serralta), Palazzo Marini, Palazzo Capilupie l'antica Porta di Mezzogiorno (Pentone), che sono puntualmente localizzati nell'allegato 1.a – Relazione integrativa.
3. In tali ambiti si persegue la tutela del patrimonio storico, tipologico e ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione dei singoli elementi, degli organismi edilizi, delle aree non edificate esterne agli edifici ma interne al centro storico, attuando interventi che ne permettano la corretta fruizione.

Art.126 Disciplina generale

1. Gli interventi edilizi all'interno del tessuto insediativo storico si pongono come obiettivi principali la tutela integrata del territorio, la salvaguardia delle sue componenti storiche e il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio, attraverso l'applicazione di norme specifiche orientate a salvaguardare opportunamente, in relazione al valore del contesto in cui è collocato l'edificio, tutto il patrimonio edilizio storico.
2. In particolare le tavole di classificazione di massima perimetrano gli ambiti a carattere storico, differenziando gli obiettivi specifici per:
 - favorire il recupero sostenibile del patrimonio edilizio esistente e garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza;
 - favorire l'inserimento di attività commerciali, artigianali, di servizio e per l'ospitalità diffusa;
 - valorizzare gli immobili di proprietà pubblica.
3. Per gli edifici, i complessi edilizi e le aree che l'Amministrazione comunale assoggetta alla redazione del Piano di Recupero (P. di R.), ogni intervento è subordinato all'approvazione del P. di R. stesso, che dovrà definire le categorie e le unità minime di intervento; disciplinare l'assetto funzionale ed il risanamento degli edifici, l'uso delle aree non edificate; tutelare la topografia dei luoghi, il reticolo viario e la toponomastica tradizionale; dovrà altresì dare specifiche indicazioni sull'uso dei materiali e sulle tecniche costruttive da impiegare per ogni singolo intervento, e mettere a punto il Piano del colore.

4. Per come previsto dal D.L. 69/2013 convertito nella legge n.98/2013, all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 e in quelle equipollenti (gli ambiti AS nel presente PSA), per gli interventi le varianti a permessi di costruire ai quali è applicabile la segnalazione certificata d'inizio attività comportanti modifiche della sagoma rispetto all'edificio preesistente o già assentito, i lavori non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi venti giorni dalla data di presentazione della segnalazione.
5. Ogni intervento dovrà comunque rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV della legge n. 457/1978, come vigente.
6. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati e interrati di cui all'art. 49 della L. R. n. 19/2002, come vigente, è ammesso negli Ambiti AS solo in presenza di un P. di R. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati e interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica e impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica e antisismica.
7. In caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Negli ambiti "AS" gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti ed i pareri degli enti preposti alla tutela.
8. Nell'allegata Tabella sono compendiate gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art.127 Azioni specifiche

1. Le categorie d'intervento attribuite puntano a salvaguardare sia le peculiarità architettonico-tipologiche sia del singolo edificio, sia il contesto urbanistico-ambientale in cui è inserito. Il tessuto insediativo storico è sottoposto a disciplina specifica dagli articoli seguenti. Tale disciplina è finalizzata alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale esistente, allo scopo di preservare i caratteri e i valori storici, tipologici e morfologici, promuovere le destinazioni d'uso compatibili, favorire il miglioramento delle condizioni strutturali, funzionali, igieniche e di fruizione sociale.
2. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani collettivi, nonché quelli di pertinenza di complessi insediativi storici. In ogni caso, lo skyline deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione, evitando di introdurre elementi pregiudizievoli e ripristinandolo quando ne è stato modificato il profilo originario, prescindendo dalla volumetria esistente, per gli ambiti ricadenti nell'eventuale P. di R.
3. All'interno di tale ambito tutti gli spazi attualmente ineditati, così come indicato nelle tavole del PSA, sono destinati a rimanere tali. E' altresì vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria e edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale.
4. In particolare, in relazione alle caratteristiche ed alle modalità d'uso riscontrate, si identificano le seguenti tipologie di intervento:
 - spazi liberi pavimentati, per i quali è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria e/o il ripristino con materiali tradizionali;

- spazi verdi privati quali orti o giardini, per i quali è prescritto il mantenimento della destinazione e dell'impianto arboreo e arbustivo esistente;
- spazi verdi in aumento della dotazione territoriale di verde pubblico.

Art.128 Categorie di intervento

1. Il presente articolo contiene le definizioni delle finalità e delle metodologie cui si devono attenere gli interventi edilizi che vanno ad interessare gli edifici oggetto di tutela.

2. Restauro

La categoria del restauro riguarda gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi su tali edifici consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. I progetti per interventi su questi edifici devono sempre essere estesi all'intera unità edilizia, compresi gli spazi non edificati. Le finalità degli interventi consistono nel restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate, ossia:

- il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

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

- le murature portanti interne ed esterne;
- i solai e le volte;
- le scale;
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Risanamento conservativo

Concerne gli edifici in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, in quanto costituenti il tessuto connettivale della compagine urbana antica, e perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi su tali edifici sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi possono comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le finalità degli interventi consistono nella valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammissibili nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti;
- b) il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- c) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a vaste parti dell'edificio;

- d) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- f) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, romanelle, elementi decorativi e simili).

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio, se e in quanto compatibili con le suddette finalità: MO, MS, RC, RE (l'intervento RE per questi edifici non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele), D, CD.

4. Ripristino tipologico

Riguarda gli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti che non rientrano nella categoria "restauro" e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima espressione culturale.

Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scala, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte quali corti, chiostri e simili;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura; sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio, se e in quanto compatibili con le suddette finalità: MO, RE, D, NC, CD.

Art.129 Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ei materiali utilizzabili

1. Tutti gli interventi nel tessuto insediativo storico e negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale devono avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali.
2. Tutte le quote relative alla copertura (linee di gronda e pendenze delle falde) dovranno essere conservate. La linea di colmo può essere variata solo per permettere la posa in opera di materiali tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare converse o salti di falda o frammentazioni delle falde (semplificazione delle linee di displuvio). In nessun intervento sono ammessi manti di copertura in tegole di cemento, lamiera, fibrocemento.
3. Gli sporti di gronda, ad eccezione di quelli realizzati in conglomerato cementizio armato, devono essere ripristinati secondo i materiali e i modelli originari.
4. La lattoneria deve essere in rame o lamiera verniciata con adeguata coloritura.
5. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferri e misti in sostituzione dei preesistenti di legno, solo in via straordinaria e sulla base di documentate esigenze statiche.
6. Le pavimentazioni delle aree di pertinenza devono essere realizzate esclusivamente con materiale locale, avere orditure testimoniali delle preesistenze e disegno adeguato alla tecnologia impiegata.
7. E' vietata la realizzazione di nuovi muri di recinzione.
8. La posizione delle tubazioni delle reti di distribuzione degli impianti, con particolare riferimento a quelle del gas, nei loro tratti aderenti alle pareti verticali dei fabbricati, dovrà essere concordata con lo Sportello Unico per l'Edilizia.
9. In tutti gli interventi deve essere escluso sulle facciate l'uso di intonaci, finiture plastiche e rivestimenti di qualsiasi materiale.
10. Gli elementi cromatici e di finitura come cornici, modanature, lesene, zoccoli, cornicioni, portali, fregi, decorazioni dipinte e/o in rilievo e altro, devono essere conservati e/o ripristinati

nel rispetto del sistema architettonico e stilistico delle facciate.

11. I toni di colore per manutenzioni esterne devono riprendere quelli tradizionali. I colori dovranno essere a base di calce o silicati; non è consentito in alcun caso l'utilizzo di idropitture polimeriche e di rivestimenti plastici. La scelta del colore della tinteggiatura degli edifici è sottoposta all'approvazione dello sportello per l'edilizia.

12. In tutti gli interventi deve essere escluso l'uso d'infissi di plastica e similari, alluminio anodizzato o elettrocolorato, nonché di chiusure esterne avvolgibili di qualunque materiale.

13. Gli infissi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- porte: restauro delle esistenti o, nel caso in cui ciò non sia possibile, sostituzione con elementidi legno caratterizzati da forme, dimensioni e colori riconducibili alla tradizione locale;
- finestre: il telaio deve mantenere forma, dimensione e colori riconducibili alla tradizione locale;
- oscuramenti: a scuri o persiane di legno naturale impregnato scuro o tinteggiato con i colori della tradizione locale.

Art.130 Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici e con il contesto ambientale

1. Ogni progetto di intervento edilizio deve dimostrare la compatibilità della destinazione d'uso proposta con la struttura e la tipologia dell'edificio oggetto di tutela.

2. Al fine di garantire la compatibilità tra uso e contesto ambientale, le destinazioni d'uso possono comunque essere proposte con esclusivo riferimento alle seguenti funzioni:

- a) residenziali (usi 1);
- b) sociali a livello di quartiere (usi 2);
- c) commerciali al dettaglio (usi 3);
- d) terziarie (usi 4).

CAPO VI - TERRITORIO URBANO (Ambiti AC – AN – AP)

Art.131 Ambiti Urbani Consolidati(AC)

1. Gli ambiti urbani consolidati sono costituiti dalle parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di recupero.

2. Le tavole di classificazione di massima perimetrano gli ambiti urbani consolidati, individuando in particolare i seguenti ambiti AC:

- AC-1 ambito urbano consolidato adiacente al centro storico, suscettibile di riqualificazione e adeguamento funzionale fino ad un massimo del 25% della volumetria esistente, fatti salvi i diritti di terzi;

- AC-2 ambito urbano consolidato con una densità edilizia e un livello di urbanizzazione tale da consentirne l'edificazione diretta.

Sono ad essi assimilati anche gli ambiti non suscettibili di ulteriore edificazione per la pericolosità geologica associata ai fattori preclusivi dell'A.B.R., dove sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi.

3. Per gli ambiti AC sono definite le seguenti politiche e obiettivi da perseguire:

- incremento degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali (in particolare dei parcheggi);
- rafforzamento dell'integrazione con il centro urbano (ambito AC-1);
- miglioramento dell'accessibilità veicolare e della mobilità pedonale;
- qualificazione funzionale e edilizia degli edifici esistenti;
- equilibrata integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.

4. Nell'allegata Tabella sonocompendiati gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art.132 Azioni specifiche per gli ambiti urbani consolidati (AC)

1. Caratteristiche urbanistiche Per questi ambiti gli obiettivi proposti si conseguono attraverso interventi edilizi diretti di conservazione, trasformazione fisica, costruzione, nonché attraverso interventi di trasformazione funzionale. In particolare sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:

- MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
- CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
- NC: vedasi parametri e indici fissati nella tavola di azionamento.

2. Caratteristiche funzionali In questi ambiti la destinazione prevalente è l'uso residenziale (usi 1 dell'art. 102). Sono inoltre consentite, poiché compatibili, le seguenti destinazioni:

- funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2);
- funzioni commerciali al dettaglio (usi 3);
- funzioni terziarie (usi 4);
- le funzioni speciali per quanto concerne gli usi 7.1, 7.2, 7.3;
- le funzioni produttive urbane (usi 5) e agricole (usi 6), nonché gli usi 7.4 sono ammessi solo previa valutazione della compatibilità acustica con il contesto di riferimento.

3. Negli Ambiti AC è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il riutilizzo a uso terziario/commerciale dei piani seminterrati e interrati di cui all'art. 49 della L. R. n. 19/2002, come vigente. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati e interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica e impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica e antisismica.

Art.133 Dotazioni territoriali negli ambiti urbani consolidati(AC)

1. Nel caso di interventi di NC devono essere cedute gratuitamente al Comune le seguenti quantità di aree attrezzate a parcheggio pubblico in relazione alla destinazione d'uso:

- funzione residenziale: 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di superficie utile (corrispondenti a mq 3 per ogni abitante teorico insediabile);
- funzioni di servizio e alberghiere: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di superficie utile;
- funzioni produttive: il 5% dell'area destinata all'insediamento deve essere destinata a parcheggio.

2. Nel caso gli interventi non consentano di realizzare parcheggi pubblici di dimensioni minime pari a 4 posti auto (100 mq) nel Capoluogo e a 2 posti auto (50 mq) nelle Frazioni, al Comune è dovuta la cifra corrispondente alla monetizzazione delle aree di cessione in luogo della realizzazione delle stesse.

Art.134 Ambiti per i nuovi insediamenti(AN)

1. Gli ambiti del territorio comunale destinati a nuovi insediamenti (AN) sono costituiti dalle parti di territorio destinate a interventi di trasformazione, in termini di nuova urbanizzazione per il riassetto, la riconnessione, l'espansione del tessuto urbano.

2. Il PSA perimetra nelle tavole di classificazione di massima tre tipologie di ambito per nuovi insediamenti, denominati come segue:

- AN-1 destinato a uno sviluppo a carattere prevalentemente residenziale ai margini dell'abitato storico e degli ambiti consolidati;
- AN-2 destinato allo sviluppo di attività di tipo turistico-ricettivo in ambiti particolarmente vocati localizzati nel territorio di Pentone;
- AN-3 costituito da una vasta area intercomunale in località "Cafarda", estesa per mq 159.600 circa, e un'area nel territorio di Fossato Serralta in località "Donnalenardo", estesa per circa mq 119.250, destinate a permettere lo sviluppo di attività turistiche, in contesto di sicuro interesse

per le valenze paesaggistico-ambientali e la connessione con la viabilità principale.

3. L'ambito AN-1 per i nuovi insediamenti è caratterizzato dalla compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. La funzione residenziale (usi 1 dell'art. 102) è sempre ammessa. Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni:

- funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2);
- funzioni commerciali al dettaglio (usi 3);
- funzioni terziarie (usi 4).

4. I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria, nell'ambito della redazione di PAU, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali a essi connessi.

5. Nell'allegata Tabella sono compendiate gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art.135 Azioni specifiche per gli ambiti per nuovi insediamenti(AN)

1. Per ciascuno degli ambiti sopra citati, negli articoli seguenti sono specificati:

- a) gli obiettivi generali degli interventi;
 - b) gli indirizzi per la progettazione urbanistica;
 - c) le dotazioni territoriali richieste;
 - d) le funzioni ammesse;
 - e) i carichi insediativi massimi ammissibili e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.
2. I punti c), d) ed e) rappresentano prescrizioni cui gli strumenti attuativi (o eventualmente il POT) devono attenersi in modo vincolante; i punti a e b rappresentano indirizzi per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi (o eventualmente per il POT).

Art.136 Attuazione degli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti (AN)

1. Negli ambiti AN-1 e AN-2, gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano, di norma, previa approvazione di un PAU esteso al lotto minimo d'intervento pari ad almeno il 30% della superficie di comparto, per la nuova edificazione e la ricostruzione di edifici esistenti, rispetto all'intera estensione dell'ambito territoriale definito dal PSA.

2. La realizzazione degli interventi edilizi in detti ambiti è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal PAU come pubbliche, e alla contestuale applicazione da parte dei soggetti attuatori delle prescrizioni del presente REU relative a interventi infrastrutturali e ad altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico). Tali contenuti sono definiti in una convenzione tipo, riferita all'intero ambito, che è approvata dall'Amministrazione comunale e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi agli ambiti AN inclusi nel PAU.

3. All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).

4. L'attuazione dei due ambiti AN-3, è invece demandata a P.I.P. turistico ai sensi e per gli effetti della legge n. 865/1971, per garantirne la più organica e corretta pianificazione; in attesa dell'approvazione dei PAU d'iniziativa pubblica, non è ammessa alcuna nuova costruzione.

Art.137 Interventi ammessi per gli ambiti AN in assenza di PAU

1. In attesa dell'approvazione del PAU sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di

edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di CD sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti stessi.

2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PAU. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi MO, MS, RC, RE.

Art.138 Ambiti specializzati per attività produttive (AP)

1. Si tratta di parti del territorio destinate all'insediamento delle funzioni produttive e delle funzioni di servizio a essa direttamente connesse, esercitate all'interno o in adiacenza delle medesime unità edilizie destinate alla produzione.
2. Gli ambiti individuati nelle tavole di classificazione, sono stati individuati con la logica di incentivare la diffusione piuttosto che la concentrazione, in modo da favorire soprattutto la piccola impresa, maggiormente radicata in una determinata zona territoriale.
3. Le Amministrazioni comunali potranno promuovere nel tempo programmi di manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni puntuali e a rete nelle aree produttive, convenzionandone le modalità realizzative con le aziende insediate in ciascuna area.
4. Nell'allegata Tabella sono compendiate gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art.139 Disciplina generale degli ambiti per attività produttive (AP)

1. Negli ambiti AP1 gli interventi si attuano previa approvazione di un PAU, ossia con intervento diretto convenzionato quanto l'intervento concerne almeno il 33% della superficie territoriale del singolo ambito.
2. In applicazione del D.P.R. n. 447/1998, competono allo Sportello unico per le attività produttive (Suap) pronunciarsi sulla localizzazione, la realizzazione, la ristrutturazione e gli ampliamenti degli impianti produttivi, nonché sulla realizzazione delle opere interne ai fabbricati ad uso di impresa.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone AP1. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento saranno ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE.

CAPO VII – TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE (Ambiti TAF)

Art.140 Finalità

1. Le presenti norme e regole disciplinano i possibili usi del territorio agricolo e forestale, in armonia con le previsioni del QTRP, con gli obiettivi di qualità paesistica fissati nel Documento per la Politica del Paesaggio in Calabria, con ilPTCP e perseguendo le finalità stabilite dall'art. 51, comma 3, della L.R. n. 19/2002:
 - a) la valorizzazione delle vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole e forestali dei due Comuni;
 - b) la valorizzazione e la tutela delle attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare pregio dal punto di vista naturalistico, geomorfologico e paesaggistico;
 - c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e/o pedologica;
 - d) favorire la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni dotazionali e di decoro adeguate alle esigenze sociali e culturali attuali;

- e) stimolare il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
- f) la tutela delle parti di territorio a vocazione produttiva agricola e la salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g) orientare al corretto utilizzo delle risorse ambientali, produttive e culturali esistenti.

2. Più in particolare, in attuazione delle disposizioni impartite dal QTRP, dalle linee di azione del Documento che lo integra, e rapportandosi alla sua griglia di correlazione tra gli indirizzi per la tutela dei Beni Paesaggistici e le componenti paesaggistiche, il presente PSA è volto a:

- *favorire il mantenimento di sistemi forestali ad elevata valenza di naturalità e biodiversità*, migliorando la funzionalità ecologica dei boschi; preservando la biodiversità, con il mantenimento delle praterie e il contenimento della espansione dei margini dei boschi; definendo le aree boscate come inedificabili ai fini non prettamente di servizio al bosco stesso; potenziando le aree boscate laddove le condizioni naturali lo consentano;
- *rafforzare la multifunzionalità forestale come presidio idrogeologico del territorio*, favorendo il ripristino e la manutenzione dei terreni forestali mediante regimazione delle acque meteoriche, la manutenzione dei popolamenti forestali, la ripulitura delle vie di servizio; incentivando la regimazione delle acque sui versanti, con il contestuale potenziamento della copertura vegetale con funzione stabilizzante; favorendo l'impianto di imboschimenti permanenti a prevalente funzione di protezione idrogeologica, in particolare nelle aree marginali poco produttive;
- *prevenire i rischi di degrado dei paesaggi forestali*, valutando preventivamente gli effetti ambientali e paesaggistici dell'utilizzazione delle risorse agro-forestali mirate alla produzione di biomassa a fini energetici, al fine di renderla compatibile con il contesto paesaggistico diriferimento.

Art.141 Definizione, caratteri e disciplina generale delle aree agricole

1. Le aree produttive agricole comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione delle singolarità geomorfologiche, dei beni culturali, antropologici e storici.
2. L'utilizzo in generale del territorio e in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela ambientale, è regolata dalla normativa nazionale e dai criteri impartiti dalla L. R. n. 19/2002, come vigente, dal QTRP e dal PTCP, cui espressamente si richiama il presente REU.
3. Nelle aree produttive agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.
4. Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse aree. Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:
 - a) depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e funzionali all'attività agricola;
 - b) qualsiasi scarica di materiale non autorizzata;
 - c) prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
 - d) attivazione e coltivazione di cave, miniere e torbiere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge, con particolare riferimento alla L.R. 5 novembre 2009, n. 40 ed al suo Regolamento di attuazione;
 - e) attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Piano di Sviluppo Aziendale e, più in generale, dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
 - f) qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le

condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

5. Nelle aree di salvaguardia idrogeologica e ambientale soggette alle misure impartite dal PAI, è esclusa qualsiasi nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Art.142 Articolazione in sottozona

1. Il PSA, applicando le definizioni ed i criteri impartiti dall'art. 10, Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, individua all'interno del territorio rurale le seguenti sottozone:

- sottozona E1 - ambiti caratterizzati da produzioni agricole e forestali tipiche e specializzate;
- sottozona E3 - ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura;
- sottozona E4 - ambiti con aree boscate o da rimboschire; aree percorse dal fuoco;
- sottozona E5 - ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti.

2. Nell'allegata Tabella sono compendiate gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art.143 Criteri generali di applicazione delle norme d'ambito nel territorio rurale

1. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente REU, valgono, perché più restrittivi, i vincoli discendenti dall'applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

2. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati dai successivi articoli, devono essere attuati nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dall'applicazione delle norme relative: alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale; alla prevenzione dei rischi naturali; al rispetto delle reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale, diffuso nel territorio rurale.

Art.144 Unità minime di intervento in territorio rurale

1. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in territorio rurale è costituita dall'azienda agricola, singola o associata.

2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a nove anni.

3. Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zone o ambiti agricoli, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.

4. I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

5. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e è registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

6. Il vincolo d'inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati a esso relativi, con la trasmissione all'Amministrazione comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione, ovvero in caso di mutamento di zonizzazione dei terreni interessati.

7. Ai fini della formazione dell'unità d'intervento e per il calcolo degli standard, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone o ambiti a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli del presente REU.

8. Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo, dovranno essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non

inferiore a 1:5000.

Art.145 Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale; criteri per l'edificazione nelle aree agricole

1. Quando un'unità di intervento sia formata da appezzamenti di terreno aventi diverso azionamento agrario, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuno degli ambiti in cui si articola il territorio rurale.

2. Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in zone ed ambiti che, per effetto dei disposti normativi specifici, ammettono l'intervento previsto nel progetto.

3. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente REU costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

4. Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

a) opifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; indice di edificabilità fino a 0,1 mq/mq;

b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art.184;

c) residenze connesse alla conduzione del fondo; indice di edificabilità: fino a 0,013 mq/mq, con massimo 2 piani f.t..

5. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da attuare secondo quanto previsto dai successivi articoli.

6. Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.

Per il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

7. In tutte le aree del territorio aperto in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 150 ml. dal bordo delle acque pubbliche classificate è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

8. Per il rilascio del permesso di costruire a fini edificatori, la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

a) autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;

b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dai successivi articoli;

c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

a. relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

1. indicazioni catastali e proprietà;

2. descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
3. inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni concernenti i sistemi di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle soluzioni adottate connesse al risparmio energetico;
5. indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico e simili;
6. descrizione dello smaltimento dei reflui;
7. adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, barriere architettoniche);
8. descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.
- b. elaborati di progetto contenenti:
 1. corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
 2. stralcio della tavola di zonizzazione;
 3. planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento;
 4. planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1: 2.000);
 5. planimetria quotata degli interventi in scala uguale;
 6. eventuali disegni particolari delle opere.
- c. programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale, a firma di tecnico agrario abilitato;
- d. piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati, a firma di tecnico agrario abilitato;
- e. schema di visualizzazione, studio di compatibilità agroambientale, se l'intervento concerne:
 1. fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi);
 2. impianti serricoli di dimensione superiore ai 5.000 mq di superficie coperta;
 3. altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.
9. Per lo svolgimento delle attività agricole previste dall'art.2135 del Codice civile, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:
 - le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;
 - il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
 - il rispetto delle norme di riferimento;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.
- In alternativa, nelle aree agricole a carattere produttivo, in fondi con superficie minima di almeno 2.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni di non oltre 18,00 mq, subordinato a permesso di costruire nei termini di legge previsti.
10. Per fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi balconi, pensiline e aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei detti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.
11. Per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla

valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

12. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 7,50 ml.; è consentito costruire in aderenza previo formale nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10,00 ml, per le strade comunali 15,00 ml, per le strade provinciali 20,00 ml, per le strade statali 30,00 ml.

13. Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza massima di ml. 1,00 e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno, non superiore a 2,50 ml.

Art.146 Rilascio del permesso di costruire in zone agricole;lotto minimo

1. Nelle aree agricole il permesso di costruire è concesso alle aziende agricole con estensione (coacervo delle aree anche non limitrofe ma localizzate nel territorio comunale) uguale o superiore all'unità aziendale minima; la necessità dell'intervento edilizio deve scaturire dalla relazione tecnico-economica e del piano di sviluppo aziendale. Nelle zone agricole sono da ammettere solo le edificazioni che consentono la conduzione razionale dell'azienda.

2. Se i fabbricati sono destinati ad attività agrituristica, bisogna attenersi all'enorme ed ai criteri impartiti dalla L. R. n. 14/2009.

3. In generale per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, si rimanda a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 52 della L. R. n. 19/2002.

4. L'estensione del lotto minimo per le nuove costruzioni non può essere inferiore a ha 1,00 in terreni di qualunque ordinamento colturale; al di sotto dei mq 10.000 è possibile realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno di superficie massima pari a 18,00 mq, non ancorati stabilmente a terra, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche non residenziali.

Art.147 Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi nelle aree agricole a carattere produttivo e nelle aree agricole di salvaguardia ambientale

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole a carattere produttivo e nelle aree agricole di salvaguardia ambientale sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dal PSA nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito del territorio aperto i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere attuati con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a. Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale. Si tratta di quelli per i quali sono riconoscibili la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b. Corpi di fabbrica originari- Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente rurale. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma d.;

c. Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma;

d. Corpi di fabbrica nuovi, conseguenti a un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione e in particolare:

1) *Fabbricati a uso residenziale*

Per i nuovi fabbricati a uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- **altezza**: con limitazione generalizzata a due piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici a un piano terra minimo 3,00 ml, massima 3,50 ml, per edifici a due piani fuori terra, minimo m 6, massima ml 7,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a valle. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a ml 2,70 né maggiore di ml 3,80;

- **spessore del corpo di fabbrica**: è consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni, legno, terra cruda); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

- **tamponature e isolamenti**: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni d'isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia e simili) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

- **sistema delle coperture**: a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole in laterizio (coppo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con aggetto superiore a cm 60, l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento e aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;

- **articolazione dei prospetti**, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti, escludendo il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

- **materiali di finitura (interni ed esterni)**, selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte e finestre; gli intonaci e le pitture dovranno essere realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

2) *Fabbricati per usi agricoli e per allevamenti zootecnici*

- La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche. Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali.

- I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, assumendone i medesimi caratteri architettonici e cromatici.
- Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale, deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio se non necessaria alla conduzione del fondo. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.
- Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate, rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

Art.148 Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà; detti fabbricati devono distare altresì 500,00 ml se si tratta di allevamento per suini, 300,00 ml per avicunicoli e 100,00 ml per bovini, ovi caprini ed equini, dal limite degli ambiti territoriali definiti già urbanizzati(TU) e urbanizzabili (TDU). Essi dovranno possedere i seguenti requisiti:

- avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%;
- essere aerati e illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino in misura adeguata oltre il tetto;
- avere il pavimento costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti e inclinato verso canale di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni;
- avere le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione;
- avere le porte con sistema di apertura verso l'esterno;
- le stalle non devono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione e devono essere dotate di pavimentazione impermeabile con idonei scoli. Le stalle per le vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e il deposito dei recipienti. Il locale per la raccolta del latte, salvo le particolari caratteristiche previste dal regolamento sulla vigilanza igienica del latte destinato al consumo diretto, deve essere attiguo alla stalla, con pavimento in materiale impermeabile che permetta lo scolo delle acque verso un pozzetto esterno munito di chiusura idraulica; le pareti devono essere rivestite da materiale impermeabile e lavabile fino all'altezza di almeno m 1,80; le finestre devono essere apribili sull'esterno e munite di serramenti a vetro e reti anti mosche; il locale deve disporre di acqua potabile corrente per il lavaggio dei recipienti e di lavandino per la pulizia degli addetti;
- Le porcilaie devono essere realizzate in muratura e a una distanza non inferiore a 10 metri dalle abitazioni, inoltre devono essere dotate di aperture ventilanti per permettere un sufficiente ricambio d'aria, di pavimenti e mangiatoie ben connessi e di materiale impermeabile; il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in apposito pozzetto a perfetta tenuta;
- I pollai e le conigliere devono essere possibilmente staccati dalla casa di abitazione; in ogni caso non devono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione;
- gli allevamenti zootecnici e i macelli, comprese le eventuali lavorazioni annesse, sono soggetti alla disciplina che regola le industrie insalubri; devono comunque essere rispettate le leggi in materia di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi;
- si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate a ogni effetto agli impianti industriali molesti e inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
 - a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
 - b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;

c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

2. I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole a carattere produttivo. Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di m 50 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie. I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili. Le platee di ammassamento del letame devono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

3. Depositi e magazzini I muri avranno intonaci lisci e pitturati; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile, fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione. Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di generi alimentari, alle norme per la lotta alle mosche. Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno con almeno un servizio igienico ogni dieci addetti. I servizi igienici devono essere distinti per sesso, e dotati di antibagno.

4. Depositi di attrezzi agricoli Sono i piccoli depositi o ripari per attrezzi realizzati in forma isolata dall'edificio principale o dal complesso rurale. I depositi devono essere accuratamente inseriti nell'orditura dei campi e negli elementi naturali presenti (corpi d'acqua, cespugli, canneti e simili).

5. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agroindustriale dovranno essere ubicati nelle già definite zone agricole a carattere produttivo, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

6. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agroindustriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del Codice civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

7. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono; purché volte alla protezione e forzatura delle colture, possono essere installate previa DIA/SCIA, fermo restando nelle zone eventualmente vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.

8. Non sono ammesse costruzioni di garage, box, ricoveri, tettoie e simili, in prefabbricati, in lamiera o materiale di risulta; devono essere realizzati in muratura o in legno. Gli indispensabili arredi di servizio, quali contenitori, serbatoi idrici, depositi di gas, condutture e assimilabili, dovranno essere collocati in posizioni defilate e riparate dalla vista e accuratamente protetti con paraventi verdi naturali (siepi). La schermatura deve essere realizzata con essenze diversificate in modo tale da non avere l'effetto recinto verde. Le tettoie isolate e i ricoveri esterni avranno pilastri realizzati in mattoni a vista o intonacati e manto di copertura in tegole di laterizio.

Art.149 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale, a corredo delle richieste di permesso a costruire, specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la

strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi.

2. Il programma aziendale contiene i seguenti elementi conoscitivi:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiari collegate;
- e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- f) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

3. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su stralcio della Carta tecnica regionale, in scala di 1:5.000, o in scala più dettagliata se disponibile;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
- d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- f) le risorse paesaggistiche e ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - 1) le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
 - 2) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - 3) gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - 4) le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - 5) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - 6) la rete scolante artificiale principale;
 - 7) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - 8) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - 9) la viabilità rurale esistente.

4. Le risorse paesaggistiche e ambientali di cui al comma 6, lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al programma aziendale. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

5. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del

programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;

b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 2, lettera f);

d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

6. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;

b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;

c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola.

7. Relativamente a quanto indicato al comma 6, lettere b) e c) è preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

8. I tempi e le fasi di realizzazione del programma aziendale sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.

Art.150 Contenuti degli studi di compatibilità agroambientale

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di permesso di costruire, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico e ambientale - oltre alle eventuali modificazioni

agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio

idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento da attuare rispetto alla situazione preesistente, corredato dalla seguente documentazione minima:

- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
- visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori e simili);
- nel caso di interventi di rilevante entità, analisi di un ambito territoriale significativo;
- nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, indagine ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
- descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi, ovvero per minimizzarne e compensarne l'impatto sull'ambiente e il paesaggio.

Art.151 Tipologie colturali e unità aziendale minima

1. Sulla base della relazione agro-pedologica, sono determinate le seguenti unità aziendali minime (UAM):

- terreni investiti a uliveto: UAM= ha 5.00;
- terreni investiti a castagneto da frutto: UAM= ha 5.00;
- bosco ceduo adulto: UAM= ha 30.00;

2. La quantità colturale da considerare necessaria per la determinazione dell'unità aziendale minima, deve fornire almeno 2.100 ore di lavoro e un reddito non inferiore ai 2/3 del reddito percepito dall'attività e dal lavoro del settore industriale, per come definito dall'ISTAT.

3. Nella determinazione delle ore di lavoro per ettaro e per tipologia colturale, sono stati utilizzati i parametri ettaro/coltura definiti dalla Regione Calabria e pubblicati sul B.U.R. n°10, Parte I e II, del 1 giugno 2007.

Art.152 Sottozona E1 – ambiti con colture tipiche specializzate

1. Definizione, strategie e obiettivi

Comprendono le aree con colture tipiche e specializzate (uliveti e castagneti), in territori agronomicamente di buona qualità, ad ampia base territoriale, con aziende aventi una solida organizzazione economica e produttiva. Per tali ambiti il PSA è volto alla conservazione dell'integrità fisica del territorio e di salvaguardia del suolo agricolo produttivo per un'agricoltura competitiva, tecnologicamente avanzata e a elevata compatibilità ambientale, perseguendo obiettivi di contenimento delle espansioni urbane e degli interventi di infrastrutturazione viabilistica, di riordino degli assetti poderali, di qualificazione delle risorse naturali, di promozione sociale degli attivi in agricoltura e dei loro nuclei familiari, di miglioramento delle condizioni di vita nelle campagne, attraverso interventi di manutenzione infrastrutturale e di potenziamento del sistema dei servizi diffusi e incentivi al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio sparso, salvaguardando quello di valore storico – culturale – testimoniale.

2. Modalità di attuazione

Il PSA si attua:

- a) di norma per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento inferiore o uguale al 25% della superficie complessiva del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato

per scopi civili o produttivi extra agricoli alla data di adozione del PSA;

b) per intervento diretto supportato da PAU, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 25% dell'esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;

c) per intervento preventivo (PAU) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.

3. Interventi consentiti

Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.

4. Criteri, parametri e indici urbanistico edilizi

a) Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del REU, previa verifica della loro compatibilità, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8;

b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del REU per le aziende agricole esistenti alla medesima data; unità colturale minima, così come definita dall'art. 172, per le aziende di nuova formazione;

c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:

c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 150 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e box strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU

c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano part-time sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino a un massimo assoluto di mq 360 di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;

- le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale, dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli, dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) qualora risultassero più favorevoli.

d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente e di progetto.

e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha, comprensivi di esistente e di progetto, con un massimo di 400 mq per azienda.

f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente e di progetto): 200 mq/ha.

g) H max: altezza massima ammissibile:

- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;

- per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.

h) Distanze minime dai confini di proprietà:

h1) per gli interventi sull'esistente, è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili

nello stato

di fatto, che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione:

- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
- 30 mt. per i locali di stabulazione;
- 80 mt. dai contenitori di liquami a cielo aperto;
- 25 mt. dalle concimaie.

i) VL = indice di visuale libera: 1 ovvero esistente se è inferiore

m) Pp: 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

Art.153 Sottozona E3 – ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura

1. Sono aree che, caratterizzate da preesistenze insediative a ridosso delle cinte periurbane, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari e integrate con l'attività agricola. Comprendono le aree agricole che non sono considerate boscate che comunque, anche in assenza di specifici vincoli di tutela paesistica o idrogeologica o d'altra natura, contribuiscono a costituire la cornice naturalistica del territorio urbanizzato.

2. La sottozona E3 è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e altre attività connesse, anche di carattere agrituristico.

3. Le attività edilizie ammissibili sono comunque subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale, tale piano non potrà comunque superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,05 mq/mq; sono esclusi dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimentazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica.

4. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, gli annessi agricoli devono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti e comunque a una distanza non inferiore a ml10,00.

5. L'edificazione consentita deve essere strettamente correlata all'utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentano, l'attività di agriturismo. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 10.000,00 interamente di proprietà del richiedente la concessione (è ammissibile l'asservimento di superfici, sempre dello stesso proprietario, ricadenti nel territorio comunale) e devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

Indice di edificabilità = 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale;

Indice di edificabilità = 0,05 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e agrituristica;

Hf = 7,50 m. (per impianti e costruzioni particolari tipo silos, serbatoi idrici e similari si accolgono le esigenze tecnologiche);

Df = 10.00 ml;

Dc = 10.00 ml;

6. Per le nuove edificazioni a uso abitativo o gli annessi rustici (stalle, silos, depositi, cantine, oleifici e similari) è prescritto che:

A) l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di un fondo rustico e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari;

B) le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero da un piano equivalente previsto dalle leggi;

C) alla sottoscrizione di apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i

proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a dieci anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzo come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite e in base a nuovo provvedimento abilitativo;
- di non consentire l'utilizzo degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;
- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima.

7. Sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di CD sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti stessi.

8. In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

Art.154 SottozonaE4 – ambiti con aree boscate o darimboschire; aree percorse dal fuoco

1. Comprendono le aree su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; le aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; le aree già boscate e percorse dal fuoco.

2. In tali ambiti si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

- a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste di esbosco, comprese le fasce frangi fuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- b) le normali attività silvo colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- c) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo;
- d) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, d'impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro previsione nel PTCP.

4. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, è subordinato all'esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali o intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione e gli impianti di risalita, e a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che gli impianti di risalita ed i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione di livello provinciale. In ogni caso tali determinazioni devono essere corredate dall'esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Le opere di cui al secondo comma, nonché quelle di cui alla lettera a) del primo comma, non

devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali e interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri.

Art.155 Sottozona E5 – ambiti di interesse ambientale per ladifesa del suolo non suscettibili di insediamenti

1. Comprendono le aree del territorio rurale dotate di particolare e interesse sotto il profilo morfologico, ecologico, paesaggistico e ambientale, sottoposte dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela.
2. All'interno di tali ambiti le azioni di trasformazione del territorio sono esclusivamente finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. Tali obiettivi dovranno essere fatti propri da specifici progetti di tutela, recupero e valorizzazione che potranno essere individuati dal POT per parti degli ambiti individuati dal PSA.
3. I progetti di tutela individuano, nell'ambito di dette zone, le aree di maggior valenza naturalistica, da destinare a riserve naturali e/o ad aree protette, e quelle in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili, e definiscono:
 - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
 - b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
 - c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
 - d) le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
 - e) gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori; tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona;
 - f) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche e ittiche, di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto;
 - g) l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche a uso abitativo, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f), e comunque nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;
 - h) le infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f), individuando i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, e dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione da parte di tali mezzi di trasporto;
 - i) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20, salva la

determinazione di prescrizioni più restrittive;

j) le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;

k) interventi per l'adeguamento e il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per abbattere l'inquinamento acustico ed atmosferico, potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti, che prevedano anche la possibilità di recupero e bonifica ambientale dei tratti dismessi.

4. Fino all'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione di cui al primo comma, nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:

a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio e osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti a evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;

c) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio e osservazione;

d) la manutenzione e il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;

e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;

f) la gestione dei boschi e delle foreste;

g) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;

h) le attività escursionistiche;

j) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

5. Non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

Art.156 Agriturismo

1. E' consentito, nelle zone agricole di tipo "E1" ed "E3", l'esercizio dell'agriturismo quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la Legge n. 96/2006 e ss. mm.e ii., e la L. R. n. 14/2009. Per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi cinque posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto va computata una cubatura massima di mc 90. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica, sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 2,00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di permesso di costruire, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a dieci anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi siano preesistenti e adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 dell'art 52 della L. R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii., sono incrementabili massimo fino al 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

Art.157 Turismo multisettoriale nelle aree agricole

1. Per turismo multisettoriale nelle aree agricole, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di altro servizio assimilabile, finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali nel territorio rurale.

2. Nelle aree agricole di tipo "E1" ed "E3" sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto (non più di quaranta per gli ostelli della gioventù), indice massimo di utilizzazione territoriale di 0,02 mq/mq.

3. La superficie minima vincolata per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 2,50. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 2,50 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 2,50 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel PSA;
- ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, e in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- esercizi di ricettività alberghiera con non più di venti posti letto;
- ostelli per la gioventù con non più di quaranta posti letto;
- esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande;
- esercizi per l'organizzazione e la gestione di iniziative a supporto delle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero (parchi avventura, parchi Robinson e similari).

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, ove necessaria, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel pieno rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto originario complessivo, i singoli elementi architettonici, i materiali e i colori.

7. Analogamente, la realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

8. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale, gli standard urbanistici e i limiti di cui al comma 2 dell'art 52 della L. R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii. sono incrementabili massimo fino al 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di turismo rurale.

CAPO VIII – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art.158 Infrastrutture per la mobilità'

1. Il PSA provvede alla individuazione delle infrastrutture di maggiore rilevanza per dimensione e funzione. Come tali devono essere considerate:

- a) viabilità d'interesse sovracomunale;
- b) viabilità principale d'interesse comunale;
- c) viabilità urbana primaria;
- d) viabilità urbana secondaria.

2. Requisiti tipologici delle strade urbane Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5.11.2001, e le caratteristiche geometriche della piattaforma stradale che il PSA fissa per ciascun tipo; ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. In sede di PAU può essere proposta una disposizione dei tracciati parzialmente diversa, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PSA. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio comunale, in sede di approvazione dei PAU, qualora sia giudicata idonea e migliorativa, anche sulla scorta dei pareri resi dai tecnici comunali.

3. Percorsi pedonali e piste ciclabili Le individuazioni cartografiche contenute in un eventuale POT relative ai percorsi ciclabili e pedonali hanno valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,3, da elevarsi ad almeno m 2,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti e simili). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 0,9. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà un'adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale; le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole. Le piste ciclabili, ove realizzabili per caratteristiche clivometriche, devono avere una larghezza non inferiore a m 2,5 affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi; in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di m 2. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello; in questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, questi dovranno essere opportunamente segnalati.

4. Impianti di distribuzione dei carburanti Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto delle norme seguenti:

- del D. Lgs 11.2.1998 n. 32 e ss. mm. ii.;
- della normativa regionale vigente;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20.10.1998;
- della circolare pubblicata sul B.U.R.C. del 01.04.2009 n. 6 - parte III – avente ad oggetto "Articolo 83-bis, commi 17 e seguenti, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica la perequazione tributaria, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008, n. 133" che precisa *"a far data dal 22 agosto 2008, l'installazione e l'esercizio di nuovi*

impianti, non sono più subordinati al «rispetto di vincoli, con finalità commerciali» (quali distanze e superfici minime, obbligo dell'attività commerciali), ma esclusivamente all'osservanza delle normative in materia urbanistica, fiscale, di sicurezza ambientale, stradale, nonché alle disposizioni per la tutela dei benistorici e artistici e alle norme regionali non in contrasto con il decreto legge citato ».

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti potranno essere localizzati unicamente:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, solamente in fregio alle strade statali o provinciali; in tale circostanza, l'impianto potrà occupare una fascia della profondità massima di m 50 dal limite della sede stradale. In nessun caso può essere ammesso l'insediamento di nuovi impianti in ambiti o aree sottoposte a vincoli di tipo paesaggistico o ambientale.

La realizzazione di detti impianti, ove ammissibile, è soggetta al rispetto delle seguenti direttive e parametri edilizi:

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5,0 m. a eccezione delle pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq. e SF max = 10.000 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
- all'esterno del territorio urbanizzato (TU) pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del TU: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a m 10;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs 11/2/1998 n. 32;
- i pubblici esercizi;
- i servizi di lavaggio, ingrassaggio, assistenza ai veicoli, attività di servizio ai veicoli.

Il permesso di costruire per la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburante, con relativa area di servizio annessa, spetta al Suap (Sportello unico per le attività produttive), ai sensi del D.P.R. n. 447/1998 e considerando che il rilascio del titolo anonario e di quello edilizio non possono seguire due procedimenti disgiunti.

Al fine della mitigazione ambientale degli interventi, in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate a un depuratore pubblico o, in alternativa, a idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del territorio urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione. Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al territorio urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico ed igienico-sanitario, possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

5. – Strade private nel TAF Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici nel territorio agricolo e forestale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali

che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

6. – Accessi sulle strade extraurbane primarie e secondarie Le strade extraurbane primarie e secondarie (tipo B e C del Codice della strada) sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste da piani urbanistici vigenti, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti non meno di m 3,00 da quelle preesistenti o già previste sul medesimo lato della strada.

7. – Passi carrai e uscite dalle autorimesse L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione. Le rampe di accesso alle autorimesse, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con idonee scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà oggettive non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita. I cancelli, i portoni e altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole strade urbane locali, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5,00, allo scopo di permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, senza occupare la via pubblica.

Art.159 Articolazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (DT)

1. Il REU specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi del PSA secondo la seguente articolazione:
 - a) Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, per le attività culturali e associative, amministrative e civili, per il culto (DTa);
 - b) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive (DTb);
 - c) parco urbano di rilievo sovracomunale (DTc).

Art.160 Attrezzature e spazi collettivi: definizioni, strategie e obiettivi

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi da reperire nel PSA.
2. Tali attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; le aree mercatali ed espositive; gli spazi attrezzati a verde per la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio degli insediamenti.
3. Fanno anche parte del sistema delle dotazioni di rilievo comunale, anche se non specificatamente retinate sulle tavole del PSA, le reti tecnologiche e le aree per attrezzature e

servizi esistenti nei tessuti urbani consolidati o in corso di attuazione.

4. Nel processo attuativo del PSA, per come stabilito dall'art. 16 Tomo 4 -Disposizione Normative- del QTRP, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione, non potranno essere inferiori ai seguenti valori minimi:

- mq 18 per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali del comune di Fossato Serralta;
- mq 20 per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali del comune di Pentone;
- mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
- 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi; SF per gli interventi diretti) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

Art.161 Attrezzature e spazi collettivi: attuazione

1. Gli interventi si attuano:

- a) mediante intervento diretto, sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSA che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso PAU, entro gli ambiti di nuovo insediamento ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare;
- c) attraverso PAU, entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSA interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti;
- d) tramite accordi con i privati, accordi di pianificazione territoriale, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, ogni qualvolta si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSA e del POT.

2. Interventi ammessi Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui al successivo comma 4.

3. Funzioni e usi ammessi

- Nelle aree di cui alla lettera a) dell'art. 187, sono ammessi i seguenti usi:

asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, servizi collettivi, servizi religiosi ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nelle attrezzature e nei servizi di livello comunale. E' inoltre consentita la realizzazione di abitazioni di custodia nella misura massima di alloggi di mq 150 per ogni singola struttura.

- Nelle aree di cui alla lettera b) dell'art. 187, sono ammessi i seguenti usi:

attrezzatura del verde, attrezzature sportive/ricreative con i relativi impianti e complementi, clubhouse, sale per ritrovo e riunioni ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del REU e precedentemente autorizzati dal Comune.

- Nelle aree di cui alla lettera c) del precedente art. 187, sono ammessi gli interventi sul suolo atti a realizzare il parco urbano previsto dalle indicazioni del PSA; in tale area è pertanto richiesta la piantumazione del verde (vedasi anche il successivo art. 192), la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura con viali, panchine, giochi amovibili, la pubblica illuminazione e l'arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, mantenendo comunque permeabile almeno il 60% delle superfici.

4. Parametri urbanistici e edilizi

a) Aree destinate alle attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, attività amministrative e civili, culturali e associative, per il culto.

- SM = superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
 - UF max = 0,60 mq/mq della SF;
 - RQ max = 60% della SF ovvero quello esistente se superiore;
 - H max = in relazione alle esigenze;
 - VL = 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma;
 - PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto;
 - Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto;
 - SP min = 30% della SF al netto della SQ;
 - Opere di U1 = Quelle previste nei progetti di intervento;
 - D1 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D2 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D3 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D4 = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; m 5.
- b) Aree per spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive - SM = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- UF max = 0,30 mq/mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);
 - RQ max = 30% della AI ovvero quello esistente se è superiore;
 - H max = in relazione alle esigenze;
 - VL = 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma;
 - PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto;
 - Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto;
 - SP min = 30% della AI al netto della SQ;
 - Opere di U1 = Quelle previste nei progetti d'intervento;
 - D1 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D2 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D3 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D4 = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; m 5.
- c) Parco urbano: gli obiettivi generali degli interventi, gli indirizzi per la progettazione urbanistica, le funzioni ammesse saranno definite in sede di PAU.
5. Prescrizioni particolari Nel caso in cui, alla data di adozione del PSA, nelle aree di cui al presente articolo, siano presenti superfici utili destinate a usi commerciali/direzionali, a uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di SU rispetto a quella presente nello stato di fatto.

Art.162 Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Il PAU, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti, può

subordinare l'attuazione degli interventi alla:

- contestuale realizzazione di interventi di mitigazione o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- preventiva realizzazione di condizioni specificamente individuate dal PSA.

Art.163 Aree per usi di protezione civile

1. Il PSA individua, nei territori comunali di Fossato Serralta e di Pentone, le aree ed i siti da sottoporre a speciale misura di conservazione, per l'attesa e ricovero delle popolazioni colpite da eventi calamitosi e per le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse, in zone ritenute sicure e di agevole accesso.
2. Ciò, in coerenza con le indicazioni operative dei Piani Comunali di Protezione Civile redatti a norma della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e della L. R. n. 4/1997, osservando le apposite Linee guida approvate con la deliberazione della G. R. n. 472 del 24.07.2007, la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 febbraio 2004, ed il Manuale operativo di cui all'O.P.C.M. 28 agosto 2007, n. 3606.

CAPO IX - SISTEMA AMBIENTALE, COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO

Art.164 Reticolo idrografico

1. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m 150 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti, di cui alla legge 431/85, come vigente, e nella fascia di rispetto di m 50 dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. Ad essi sono applicate le disposizioni del PAI e le norme nazionali e regionali di tutela paesaggistica, in quanto applicabili.
2. In particolare, sono vietati gli interventi che prevedano:
 - a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
 - b) qualsiasi attività estrattiva;
 - c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
 - d) scogliere in pietrame non rinverdite;
 - e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.
3. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione di impatto ambientale, quali:
 - a) opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
 - b) opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
 - c) le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.
4. Nella fascia di rispetto di m 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 5.3.
5. È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, a

eccezione degli interventi imposti dalle normali operazioni di pulizia.

6. In corrispondenza delle aree urbanizzate, la fascia di rispetto di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, come vigente, è ridotta a 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine.

Zone soggette a vincolo di tutela ambientale e di inedificabilità, rientrano in questo titolo:

1. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica;
2. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo delle bellezze panoramiche;
3. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o percorsi dal fuoco;
4. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

Per tali aree valgono le seguenti norme di tutela:

- la salvaguardia integrale delle morfologie naturali sia sotto il profilo della trasformazione fisica che delle forme di fruizione;
- la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il paesaggio;
- il divieto dei mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive ed industriali;
- il divieto di effettuare interventi di trasformazione del suolo che comportino l'aumento di superficie impermeabile.

- I. **Zone comprese negli argini dei fiumi e dei torrenti**, sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna.

- II. Per tali aree valgono le seguenti norme di tutela:

- le fasce di rispetto non costruite dei corsi d'acqua, nelle aree non antropizzate e non urbanizzate al di fuori dei centri abitati sono inedificabili, fatte salve: le opere infrastrutturali pubbliche o di pubblica incolumità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità;
- la vegetazione ripariale sia mantenuta e protetta;
- è vietata la trasformazione profonda dei suoli o qualsiasi intervento che modifichi l'equilibrio idrogeologico, fatti salvi gli interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità;
- sono vietati i prelievi lapidei negli invasi e negli alvei di piena;
- è vietata la realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità e la fruizione dei corsi d'acqua;
- è permessa la realizzazione di interventi di mobilità dolce lungo i corsi d'acqua;
- è permettere la realizzazione di strutture provvisorie e rimovibili per attività di produzione agricola e/o attività di fruizione turistica legate al tempo libero.

Le disposizioni di cui al presente titolo, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, come zto A e B;
- erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi dello stesso D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, come zto diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- le disposizioni del presente Titolo non si applicano, altresì, ai beni che la Regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici,

includendoli in un apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero.

Art.165 Carta di fattibilità' geologica delle azioni di Piano

1. La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano, elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio comunale e 1:2000 per ciascun Capoluogo e le relative Frazioni, fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

2. Il territorio è stato diviso in quattro classi di fattibilità, con grado di limitazione d'utilizzo crescente; per ciascuna classe vengono introdotte norme che precisano, in funzione delle tipologie di fenomeno in atto, gli interventi ammissibili, le precauzioni da adottare e indicazioni per eventuali studi di approfondimento.

1) Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Aree stabili sotto il profilo idrogeologico, nel complesso esenti da dissesti in atto o potenziali; terreni edificabili con normali tecniche costruttive. In questa classe ricadono pertanto le aree per le quali gli studi non hanno evidenziato problematiche di carattere geologico tecnico o geomorfologico tali a impedire la modificazione d'uso del territorio. In questa classe rientra gran parte della porzione più pianeggiante del territorio.

2) Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Aree edificabili previo interventi di preparazione, consolidamento e/o di sistemazione idraulica di media complessità. In questa classe ricadono pertanto le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree sostanzialmente stabili in cui sono stati localmente rilevate problematiche connesse a venute d'acqua in occasioni di eventi pluviometrici intensi, a fenomeni di erosione del suolo per ruscellamento ed a circoscritte instabilità su versanti moderatamente acclivi in depositi poco cementati. Sono state inserite in questa classe anche alcune porzioni a debole acclività e già edificate di raccordo con il versante collinare in cui non sono stati riscontrati elementi tali per penalizzare ulteriormente il territorio.

Prescrizioni e raccomandazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari accorgimenti e interventi identificabili in eventuali opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di studi e relazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale eseguiti da tecnici abilitati "geologi". L'utilizzazione di queste aree è subordinata alla realizzazione di eventuali supplementi di indagine necessari per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e dei suoi immediati dintorni, non riferibile a fonti storiche dirette. Esse saranno realizzate, ove necessario, secondo la normativa vigente, mediante campagne geognostiche, prove *in situ* e prove di laboratorio nonché mediante studi tematici specifici di varia natura. Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico e tecnico-ambientale per l'area e, in caso di **sostenibilità geologica** degli interventi, le condizioni di stabilità da valutarsi nelle condizioni morfologiche ante e post opera.

Per l'edificato esistente, in tale classe di edificabilità, interventi così come definiti dall'art.31, lettere a), b), e) della L. 457/1978, dovranno essere corredate, ove necessario, da eventuale campagne geognostiche, prove *in situ* e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali e pedologici). Da eseguirsi nelle fasi di progettazione e che tengano conto delle eventuali opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli interventi di mitigazione dei rischi indotti all'edificato.

3) Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Aree potenzialmente pericolose sotto il profilo idrogeologico per elevata acclività dei versanti, intensa attività idrodinamica, amplificazioni sismiche localizzate. Urbanizzazione subordinata a

studi geologici e geotecnici di estremo dettaglio e in genere solo a seguito d'interventi di sistemazione quali: estese opere di sostegno, sbancamenti diffusi, impiego di fondazioni speciali, sistemazioni idrauliche in alveo e di versante. Possibili elevati costi di urbanizzazione. In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione. Potranno essere previsti sistemi di monitoraggio al fine di compiere previsioni sulla possibile evoluzione dei fenomeni prevedendone in tal modo gli effetti.

Prescrizioni e raccomandazioni

Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori limitativi richiamati nelle linee guida della LR 19/2002. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo **urbanistico diretto** di queste zone è generalmente sconsigliato se non accompagnato da studi di **fattibilità geologica** a più ampia scala. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo, è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove *in situ* e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, pedologici). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico-ambientale per aree estese, e, in caso di sostenibilità degli interventi, le condizioni di stabilità da valutarsi nelle condizioni morfologiche ante e post opera.

Per l'edificato esistente, interventi così come definiti dall'art.31, lettere a), b), e) della L. 457/1978, dovranno essere corredate da campagne geognostiche, prove *in situ* e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, pedologici). Da eseguirsi nelle fasi di progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria e che tengano conto delle eventuali opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli interventi di mitigazione dei rischi indotti all'edificato.

In ogni caso, con particolare riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per la identificazione dei rischi dei fabbricati esistenti e relativo riconoscimento degli interventi di mitigazione.

Ricadono in questa classe le aree agricole e montane soggette a vincoli idrogeologici e forestali, non perimetrate nelle tavole di fattibilità delle azioni del piano di dettaglio per i centri urbani e urbanizzabili.

4) Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Elevata pericolosità per dissesto idrogeologico in atto o potenziale, intensa attività idrodinamica, elevata pericolosità sismica, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di sedime. Oneri di sistemazione e/o di preparazione dei terreni non proporzionati alle normali esigenze urbanistiche. L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del terreno. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. La realizzazione dei servizi a raso previsti, è subordinata all'esito dei supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito e in laboratorio. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Prescrizioni e raccomandazioni

Sono le aree in cui alle condizioni di pericolosità si associano i fattori preclusivi richiamati dalle linee guida. L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle; dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art.31, lettere a), b), e) della L. 457/1978, nonché interventi di adeguamento sismico.

Si dovranno, inoltre, fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tale fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico. In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per l'identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di piano.

Art.166 Prescrizioni geologiche

1. Le prescrizioni geologiche di seguito compendiate, costituiscono parte integrante e sostanziale del PSA e dell'annesso REU. I rischi associati alle aree franose precedentemente descritte sono del tipo R2, R3 ed R4.

1) Zone idonee - Fattibilità senza particolari limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo, esecutivo).

2) Zone moderatamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo). Nelle **aree in frana a rischio R2** vige l'art. 18 delle N.A.M.S. del PAI, che prevede inoltre:

- a)** la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato;
- b)** sono consentite le operazioni di estirpazione di cespugli, taglio ed estirpazione di ceppaie di piante appartenenti a specie forestali compresa la macchia mediterranea. Debbono comunque essere salvaguardate le piante isolate di interesse forestale o comunque consolidanti, a norma di quanto previsto dal R.D.L. n. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre nelle aree a rischio o con pericolo di frana, si estendono i vincoli o i divieti di cui agli articoli 10 e 11 della legge 21.11.2000 n. 353, qualunque sia la vegetazione percorsa dal fuoco;
- c)** l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.

3) Zone poco idonee - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologici e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi.

In aggiunta a quanto previsto per le aree ricadenti nella Classe 2, nelle **aree in frana a rischio R3** vige l'art. 17 delle N.A.M.S. del PAI che prevede quanto segue:

1. Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate, riguardo agli interventi non consentiti, in quanto destinati ad aggravare le esistenti condizioni di instabilità, valgono le stesse disposizioni di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), ed f) del precedente art. 16.

2. Relativamente agli elementi a rischio ricadenti nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

a) gli interventi per la mitigazione del rischio geomorfologico ivi presente e in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

b) le operazioni di estirpazione di cespugli, taglio ed estirpazione di ceppaie di piante appartenenti a specie forestali compresa la macchia mediterranea. Debbono comunque essere salvaguardate le piante isolate di interesse forestale o comunque consolidanti, a norma di quanto previsto dal R.D.L. n. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre nelle aree a rischio o con pericolo di frana, si estendono i vincoli o i divieti di cui agli articoli 10 e 11 della legge 21.11.2000 n. 353, qualunque sia la vegetazione percorsa dal fuoco;

c) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

d) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

e) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31, lettere a) e b), della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume;

f) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 31, lettera c) della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume;

g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico;

h) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e della legge 29 giugno 1939 n. 1497 nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti

3. I progetti relativi agli interventi di cui al comma 2 lettere a), b), d), f), g) e h) dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica, il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare il livello di rischio ivi registrato e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio, che dovrà ottenere l'approvazione dei competenti servizi regionali, previo parere dell'ABR, da esprimersi entro sessanta giorni. Per gli interventi di cui al comma 1, lettera c) del precedente art. 16 valgono le stesse disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 16.

4. Sugli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

4) Zone non idonee - Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle **aree in frana a rischio R4** vige l'art. 16 delle N.A.M.S. del PAI che prevede quanto segue.

1. Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate:

a) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo;

b) è vietata ogni forma di nuova edificazione;

c) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scala comunale e siano ritenute indispensabili per l'interesse pubblico, come sancito da delibera del Consiglio Comunale competente;

d) per le opere già autorizzate e non edificate dovranno essere attivate procedure e interventi finalizzati all'eliminazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti. La documentazione tecnica comprovante gli interventi di riduzione della pericolosità e del rischio sarà trasmessa

all'ABR che, in conformità a quanto previsto dall'art. 2, commi 1 e 2, provvederà ad aggiornare la Carta della pericolosità e del rischio;

e) non sono consentite le operazioni di estirpazione di cespugli, taglio ed estirpazione di ceppaie di piante appartenenti a specie forestali compresa la macchia mediterranea. Debbono altresì essere salvaguardate le piante isolate di interesse forestale o comunque consolidanti, a norma di quanto previsto dal R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre, nelle aree a rischio o con pericolo di frana, si estendono i vincoli o i divieti di cui agli articoli 10 e 11 della legge 21.11.2000, n. 353, qualunque sia la vegetazione percorsa dal fuoco;

f) l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.

2. Relativamente agli elementi a rischio ricadenti nelle aree R4 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

a) gli interventi per la mitigazione del rischio di frana e, in genere, tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

b) il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;

c) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

d) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

e) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31, lettere a) e b) della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume;

f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico;

g) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e della legge 29 giugno 1939 n. 1497 nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

3. I progetti relativi agli interventi di cui al comma 1 lettera c) e al comma 2 lettere a), b), d), f), e g) dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica, il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare il livello di rischio ivi registrato e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio, che dovrà ottenere l'approvazione dei competenti servizi regionali, previo parere dell'ABR da esprimersi motivatamente entro sessanta giorni. Per i progetti relativi agli interventi di cui al comma 1 lettera c), lo studio dovrà, inoltre, dimostrare:

- che non esistono alternative di progetto;

- che la realizzazione dell'opera è legata ad una effettiva esigenza di pubblico interesse;

- che i nuovi interventi previsti sono tali da migliorare o comunque non aggravare le condizioni di sicurezza del territorio.

4. Sugli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

2. Sono invece ammessi, previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e, se di competenza, dell'Autorità di bacino regionale:

- *Manutenzione delle sponde* Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, ogni proprietario frontista è tenuto alla manutenzione lungo il fronte di proprietà. La manutenzione dovrà consistere nello sfalcio d'erba, taglio di arbusti e, ove si manifesti la necessità, nella realizzazione di opere di difesa spondali.

- *Difese radenti, scogliere, arginature e opere di difesa* Sono consentite le difese radenti senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare le acque verso la sponda opposta e consentire sempre l'accesso al

corso d'acqua. Pertanto sono ammesse le opere di privati per semplice difesa delle sponde dei loro beni che non alterino in alcun modo il regime del corso d'acqua. Si fa riferimento a quanto disposto dagli articoli. 58 e 95 del T.U. 523/1904. Tali opere non dovranno interessare, per quanto possibile, aree demaniali. Il privato proprietario dovrà provvedere al periodico controllo e manutenzione delle opere di difesa. In caso di cedimento delle stesse il ripristino dovrà essere effettuato a esclusivo carico del proprietario. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica, solo se compatibili con l'assetto dell'alveo; sono anche consentiti, esclusivamente per i progetti di sistemazione idraulica e di manutenzione dell'alveo, le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. E' inoltre consentita la realizzazione di nuove opere di difesa e consolidamento idrogeologico, anche da parte di privati, purché supportati da studio e verifica di compatibilità territoriale che documenti l'effettiva necessità e l'assenza di interferenze o pregiudizi sull'assetto idrologico e idraulico.

- *Attraversamenti in superficie* Per attraversamenti oltre che per ponti e passerelle s'intendono gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture di rete in genere. Sono ammessi gli attraversamenti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private. Alla documentazione progettuale dovrà essere allegata una relazione idrologica-idraulica redatta da un tecnico abilitato al fine di verificare la compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni idrauliche specifiche del sito; la relazione dovrà contenere il calcolo della portata di piena per un tempo di ritorno non inferiore a cento anni. Per i corsi d'acqua di piccole dimensioni e le infrastrutture di modesta importanza, potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori, purché giustificati da esigenze tecniche ben specifiche adeguatamente motivate e purché comunque non comportino un aggravamento del rischio idraulico sul territorio. Dovrà inoltre essere valutato il tipo di fondazione e la sua interazione con gli argini esistenti evitando di comprometterne la stabilità; in generale le spalle degli attraversamenti non dovranno poggiare sugli argini esistenti; eventualmente si dovrà prescrivere il consolidamento dei tratti di argine interessati. In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna.

Gli attraversamenti con tubazioni staffate a ponti esistenti dovranno essere effettuati nella sezione di valle del ponte e non dovranno ostruire in alcun modo la sezione di deflusso del corso d'acqua.

- *Manufatti realizzati in subalveo* I manufatti e gli attraversamenti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posati a una quota inferiore a quella raggiungibile a seguito dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo. Tutti gli interventi dovranno essere comunque difesi dal danneggiamento dovuto dall'erosione del corso d'acqua, possibilmente mediante tubazioni annegate nel calcestruzzo e ricoperte da selciato. E' ammesso l'attraversamento con spingi tubo e tubazione rivestita da tubo fodera se le operazioni di infissione non interferiscono con argini e/o scogliere presenti. L'attraversamento dovrà avvenire perpendicolarmente all'asse dell'alveo.

- *Tombinature* Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs 152/1999, sono ammesse coperture non inquadrabili tra i ponti o l'ampliamento di quelle esistenti quando dirette a ovviare a situazioni di pericolo, a garantire la tutela della pubblica incolumità e la tutela igienico-sanitaria. In ogni caso tutte le tombinature o coperture, ove ammesse, dovranno:

- garantire una sezione di deflusso netta interna di dimensioni minime di 1,50x1,50 metri, salvo il caso di tombinature o coperture connesse alla realizzazione di infrastrutture viarie sui colatori minori per le quali deve essere garantita una sezione di deflusso minima superiore al metro quadrato, fermo restando la possibilità per l'Amministrazione comunale interessata, qualora ne accerti la necessità, di prescrivere dimensioni superiori al fine di consentire manutenzioni anche con macchine operatrici;

- prevedere un programma di mantenimento della sezione di deflusso di progetto da eseguirsi almeno due volte all'anno, e comunque ogni qualvolta se ne presenti la necessità;
- garantire la pulizia degli attraversamenti da parte del proprietario e/o concessionario;
- prevedere opere d'intercettazione del materiale nelle zone di imbocco e, in casi specifici, apposita vasca di sedimentazione a monte; di detta vasca deve essere predisposto un adeguato programma di sghiaimento.
- *Infrastrutture tecnologiche* È consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche solamente mediante tubazioni collocate lungo le sponde con gli accorgimenti tecnici tali da evitarne il rischio di rottura per erosione o cedimento dell'argine. Tali interventi saranno subordinati alla verifica idraulica del sito e alla valutazione della necessità di realizzare opere di difesa delle scarpate laterali.
- *Estrazione di materiale litoide* L'amministrazione comunale nel caso di necessità di svaso attinenti alle fasi di manutenzione dell'alveo potrà affidare, previo progetto di quantificazione dell'intervento, l'asportazione del materiale ove questo risulti non commerciabile; in caso contrario l'estrazione del materiale dovrà avvenire in modo conforme alla normativa vigente e in accordo con gli Enti preposti alle attività estrattive dai corsi d'acqua.
- *Scarichi nei corsi d'acqua* Sono consentiti gli scarichi nei corsi d'acqua, realizzati nel rispetto della vigente normativa ovvero nei limiti di portata previsti dal D. Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e ss. mm. ii., previa valutazione della capacità del corpo idrico a smaltire le portate immesse. Detti interventi dovranno sempre essere suffragati da approfonditi studi e indagini idrologico-idraulici e geologici-geotecnici.

Art.167 Rischio inondazioni

Sono numerosi i corsi d'acqua interessati da vincoli del PAI, ma come aree di attenzione. In questi casi, vige l'art. 24 comma 4 delle N.A.M.S. del PAI, che recita così:

*“Nelle aree di attenzione, in mancanza di studi di dettaglio come indicato ai commi 1 e 2 del presente articolo, ai fini della tutela preventiva, valgono le stesse prescrizioni vigenti per le **aree a rischio R4**”.*

I centri abitati che sorgono nei due comuni in studio, si localizzano prevalentemente sui crinali, quindi non sono coinvolti in questo tipo di rischio. Fanno eccezione a questo quadro generale le frazioni di Sant'Elia e Visconte.

Sant'Elia è attraversata da un torrente che in parte è stato intubato determinando di fatto un aumento del rischio. **Visconte** sorge su un versante prospiciente il fosso Bonaventura. Dalla sovrapposizione delle aree di attenzione per inondazione definite dal PAI e la cartografia di Base utilizzata per questo lavoro sono emerse delle incongruenze di tipo topografico. La linea della zona di attenzione in molti casi travalica le curve di livello o in altri lascia completamente l'alveo. In questo lavoro, sulla base topografica di dettaglio (CTR) e da numerosi sopralluoghi, si sono ovviate queste incongruenze topografiche, tenendo conto della morfologia degli argini dei corsi d'acqua.

Di seguito viene riportato l'articolo 21 delle N.A.M.S. che detta le condizioni di disciplina del territorio sottoposta a vincolo R4 per inondazione.

1. Nelle aree a rischio R4, così come definite nell'art. 11, il PAI persegue l'obiettivo di garantire condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena con tempo di ritorno 20 – 50 anni, nonché il mantenimento e il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo.

2. Nelle aree predette sono vietate tutte le opere e attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:

- a)** interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b)** interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'articolo 31, lettere a), b) e c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superfici e di volumi;

- c) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento e adeguamento sismico;
 - d) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
 - e) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, previo parere dell'ABR, che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento;
 - f) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
 - g) ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, a condizione che non costituiscano ostacolo al libero deflusso, o riduzione dell'attuale capacità d'invaso, previo parere dell'ABR;
 - h) le pratiche per la corretta attività agraria, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o che provochi ruscellamento ed erosione;
 - i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali e in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica;
 - j) occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - k) interventi di manutenzione idraulica ordinaria, di idraulica forestale, di rinaturazione come definiti nelle linee guida predisposte dall'ABR.
3. Non è richiesto il parere di cui al R.D. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), h) del precedente comma.

Art.168 Rischio sismico

1. *Direttive e indirizzi* In tutto il territorio dei comuni di Fossato Serralta e di Pentone devono essere osservate le prescrizioni impartite dalla normativa nazionale:
- Leggen. 1086 del 1971;
 - Legge n. 64 del 1974;
 - D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, come vigente;
 - D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche sulle costruzioni";
 - Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 6 febbraio 2009: "Istruzioni per l'applicazione delle Nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008";
- e dalla normativa regionale:
- L.R. 12 ottobre 2012, n. 46 -Modifiche ed integrazioni alla L.R. del 16 ottobre 2009, n. 35 "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva antisismica";
 - L.R. n. 25 del 15 giugno 2012 - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 35 del 19 ottobre 2009 e ss.mm. e ii.;
 - Regolamento regionale n. 7 del 28.06.2012 - Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica, di cui alla L.R. n. 35 del 19 ottobre 2009 - Abrogazione Regolamento regionale n. 18 del 01 dicembre 2009;
 - L.R. n. 33 del 17 dicembre 2010- Modifiche e integrazioni alla L.R. n. 35 del 19 ottobre 2009 e ss.mm. e ii.;
 - Circolare del 18.02.2010 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto ministeriale 14 gennaio 2008. Cessazione del regime transitorio di cui all'art.20 comma

1 del D.L. 31 dicembre 2007 n. 248 - Circolari 5 agosto 2009 ed 11 dicembre 2009.

2. *Disposizioni normative* Dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche e, in particolare, dovranno essere eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, la geo-meccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito.

Art.169 Vincolo per acclività

1. Nel territorio dei comuni di Fossato Serralta e Pentone sono state cartografate 5 classi di acclività: 0-10%; 11-20%; 21 -35%; 35-50%; oltre 50%. Di queste solo la quarta e la quinta hanno effetti sui rischi.
2. La classe di pendenza superiore al 50% determina per tutto il territorio un rigoroso divieto all'edificazione. Si tratta infatti di zone che, in caso di sismi, corrono pericolo maggiore in quanto l'edificazione comporta sbancamenti di vario genere ed entità i quali, a loro volta, possono provocare fenomeni di instabilità.
3. Sugli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, ubicati nella presente classe di pendenza, sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità. Limitazioni urbanistiche clivometriche per la classe di pendenza compresa tra il 35% e il 50% sono regolate dalle reali condizioni geologiche dei terreni affioranti e dalle particolari condizioni di stabilità meglio specificate nelle cartografie tematiche di Piano.

Art.170 Vincolo idrogeologico

1. Tutto il territorio oggetto del presente PSA, eccezion fatta per i centri urbanizzati, è sottoposto a **vincolo idrogeologico RD 3267/23**, che è un vincolo tutorio e non inibitorio; pertanto, diversamente dal PAI, non vi sono vincoli all'edificazione o alla trasformazione del territorio, ma gli interventi sono comunque disciplinati in modo da tutelare il territorio dai dissesti.
2. Per gli interventi, è quindi richiesto un nulla osta rilasciato dai Uffici regionali del settore, che valutano i progetti sulla base delle condizioni geologiche verificate da un tecnico abilitato geologo.

Art.171 Vincoli in aree di pertinenza dei corsi d'acqua

1. Nella carta geomorfologica sono stati segnalati tutti i torrenti in erosione di fondo e laterale nonché le possibilità di inondazione di aree limitrofe ad essi; ovviamente in queste zone è vietata l'utilizzazione a fini edificatori. Questo divieto, in accordo con la legislazione vigente, va esteso anche a tutti gli alvei e le sponde dei corsi d'acqua (anche se non riportati nella cartografia prodotta) ed in genere a tutti gli impluvi destinati alla raccolta ed al deflusso delle acque meteoriche.
2. In ogni caso si dovranno attuare le seguenti prescrizioni:
 - nessun corso d'acqua potrà essere deviato dal suo alveo né manomesso, né potranno essere modificate: le giaciture delle sue sponde, le quote e la disposizione del fondo e delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche, proprie ed efficaci, del corpo idrico;
 - su tutti i corsi d'acqua sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche; Qualsiasi opera ed intervento dovrà essere preferibilmente eseguita con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impiegati materiali tipici.

Art.172 Vincoli per geositi e georisorse

Non sono presenti geositi o georisorse nei due Comuni precedenti. Si fa eccezione per le sorgenti considerando l'acqua come importante georisorsa. Esistono a riguardo specifiche leggi nazionali per la tutela dell'acqua sotterranea che impongono vincoli sul territorio che vanno rispettati, in

particolare quelli contenuti nel D.P.R. 236/88, che prevede agli articoli:

Art.4 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche.

1. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

Art.5 - Zona di tutela assoluta.

1. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio;

deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile.

2. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Art.6 - Zona di rispetto.

1. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

2. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

b) accumulo di concimi organici;

c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

d) aree cimiteriali;

e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

f) apertura di cave e pozzi;

g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

l) impianti di trattamento di rifiuti;

m) pascolo e stazzo di bestiame.

3. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

4. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai commi 1, 2 e 3, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Art.7 - Zone di protezione.

1. Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

Art.173 Ambito di rispetto dei cimiteri

1. Ai sensi dell'art. 338 del R. D. n. 1265 del 27 luglio 1934, come modificato dalla legge 1 agosto 2002 n. 166, nella fascia di rispetto dei cimiteri è vietato costruire nuovi edifici.

2. Nell'ambito di rispetto è ammessa la costruzione d'impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici, di servizi a raso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero MO, MS, RC e RE, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme stabilite dalla pianificazione urbanistica comunale per l'ambito nel quale ricadono le aree di intervento.

3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici; tale riduzione si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

4. Al fine dell'acquisizione del parere della competente ASP previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta il parere si ritiene acquisito favorevolmente.

CAPO X - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

Art.174 Servizi pubblici di livello urbano

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio di cui al precedente art.131, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello urbano da realizzare, sono i seguenti:
 - a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria):
 - EF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,5mq/mq
 - Parcheggi privati = 1 mq /20 mqSL
 - Parcheggi pubblici = 1 mq /5 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
 - b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale):
 - IF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,5mq/mq
 - Parcheggi privati = 10 mq per ogni posto letto
 - Parcheggi pubblici = 1 mq /5 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
 - c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli):
 - IF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,7mq/mq
 - Parcheggi privati = 1 mq /20 mq - Parcheggi pubblici = 1 mq/4 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
 - d) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi):
 - IP = 20%
 - Parcheggi pubblici = 10 mq/100 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
 - e) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali):
 - IF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,7mq/mq
 - Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha;
 - f) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile): secondo le normative vigenti in materia;
 - g) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare): secondo le normative vigenti in materia.

Art.175 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello locale da realizzare, sono i seguenti:

- a) Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo):

- IF = 0,45mq/mq
 - IP (indice di permeabilità)=40%
 - Parcheggi privati = 1 mq /5 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio):
- IF = 0,45mq/mq
 - IP =40%
 - Parcheggi privati = 1 mq /5 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- c) Attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani ed attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive a essi connesse):
- IF=0,6 mq/mq
 - IP=50%
 - Parcheggi privati = 1 mq /5 mqSL
 - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici con esclusione del verde pubblico di arredo stradale):
- IF=0,05mq/mq
 - IP= 75%
- e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti):
- IF = 0,25 mq/mq (per gli impianti coperti)
 - IP= 50%
- f) Parcheggi pubblici (parcheggi pubblici da realizzarsi a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona):
- IP=75%
 - DA= 2 alberi ogni mq 100 di SF.

Art.176 Servizi privati

1. Le aree per Servizi privati comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, attrezzature e impianti delle aziende erogatrici di pubblici servizi comprese le relative sedi amministrative, Commerciale e Servizi, Turistico-ricettive.
2. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Commerciale e Servizi, a Carico urbanistico CU/b e CU/m;
 - b) Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere".
3. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di Demolizione e ricostruzione DR):
 - IF = IF esistente
 - H max = H max esistente
 - IP=30%
 - DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha

Art.177 Verde pubblico attrezzato

1. Le aree per Verde pubblico attrezzato, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e delle funzioni complementari connesse (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoro, servizi culturali e

ricreativi); le attrezzature sportive coperte con strutture fisse e i servizi dovranno rispettare un indice di copertura IC non superiore al 10%.

2. Parametri e grandezze urbanistico - ecologiche:

- IT = 0,06mq/mq;
- H max = 10 mt, salvo impianti sportivi coperti
- IP=70%
- Parcheggi privati = 1 mq/5 mqSL
- Parcheggi pubblici = 1 mq/2,5 mqSL
- DA= 40 alberi/ha; DAR= 80 arbusti/ha

3. Nell'ambito della superficie coperta, e comunque per un estensione non superiore al 10% dell'intera area, possono essere realizzati autorimesse e box privati interrati, destinati ai residenti delle zone limitrofe, purché previsti da un progetto unitario esteso all'intera area.

4. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui al precedente comma 2 e le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, non sono applicabili alle aree classificate dal presente Piano come Verde pubblico attrezzato ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati.

Art.178 Infrastrutture per la mobilità

1. La rete infrastrutturale rappresenta in forma schematica il sistema della mobilità. Il sistema è composto dalle reti stradali, che costituiranno il quadro di riferimento per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di programmazione di settore.
2. Il sistema della mobilità è composto dalle infrastrutture esistenti, da quelle esistenti da adeguare e da quelle da adeguare e di progetto. Le aree per le infrastrutture per la mobilità comprendono: quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento, alla sosta dei veicoli, i percorsi riservati ai pedoni, le sedi e gli impianti per i mezzi di trasporto, le superfici comprese nelle fasce di pertinenza anche quando queste non siano esplicitamente indicate nell'cartografia.

Art.179 Infrastrutture stradali

Al fine di tutelare il sistema ambientale del territorio agricolo, nelle aree "E", si applicano le limitazioni dell'art. 15 c.1 punto 7 del Tomo 4 del QTRP, in merito alla utilizzazione di tracciati esistenti ai fini del risparmio di suolo.

Facendo seguito alla definizione di cui alla riga 30 della Tabella, relativa alle Definizioni Uniformi, riportata nella PARTE PRIMA, lettera A, si applicano le norme di cui alla PARTE PRIMA, lettera E, "REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE" in merito alle norme sulle distanze dalle strade comma B.2.1 e le seguenti norme specifiche già vigenti ai sensi del PSA, ove non contrastanti:

1. Le aree delle *Infrastrutture viabilistiche* comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto (adeguamento delle strade esistenti e realizzazione di nuove strade), con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto, così come definite dal Nuovo Codice della Strada.
2. Le sedi stradali sono classificate nell'elaborato "Progetto della mobilità – Pertinenze e rispetto", in cinque categorie:
 - A - autostrade,
 - B - strade extraurbane principali;
 - C - strade extraurbane secondarie;
 - D - strade urbane di scorrimento;
 - E - strade urbane di quartiere;
 - F – strade locali.

3. Alle categorie stradali sopra riportate corrispondono le seguenti *fasce di pertinenza*, consistenti in parti integranti della strada da utilizzare per la realizzazione di altre componenti quali banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, fermate dei mezzi pubblici;

all'interno di essa sono comunque realizzabili opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione degli impatti.

- autostrade, fascia di pertinenza minima pari a 20,00 m;
- strade extraurbane principali, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m;
- strade extra urbane secondarie, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m;
- strade urbane di scorrimento, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m;
- strade urbane di quartiere, fascia di pertinenza minima pari a 10,00 m;
- strade locali, fascia di pertinenza minima pari a 5,00 m.

4. Alle stesse categorie stradali corrispondono le seguenti fasce di rispetto:

- autostrade, fascia di rispetto minima pari a 60,00 m;
- strade extraurbane principali, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade extraurbane secondarie, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade urbane di scorrimento, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade urbane di quartiere, fascia di rispetto minima pari a 10,00 m;
- strade locali, fascia di rispetto minima pari a 5,00 m.

Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e vengono misurate dal ciglio stradale.

5. Nelle fasce di rispetto è vietato ogni altro tipo d'intervento, fatta eccezione per: sistemazioni a giardino; parcheggi scoperti, con esclusione di qualsiasi edificio; reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche; canalizzazioni irrigue; pozzi; metanodotti; strade a servizio dell'edificazione prevista al di fuori delle fasce di rispetto, strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto; impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio.

Sulle costruzioni già esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia.

6. Nel caso di esproprio di edificio per abitazione o per attività lavorativa per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti ovvero nei casi in cui tali opere incidano sui suoi requisiti di abitabilità o producano una incompatibilità ambientale, accertata da apposita procedura di VIA approvata unitamente al progetto per l'infrastruttura, può essere consentita la demolizione e ricostruzione di Superficie lorda di pavimento pari a quella esistente incrementata del 30% ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici, ovvero su altra area di proprietà comunale o di terzi individuata per tale ricollocazione o su altra area all'interno del territorio comunale di proprietà dell'espropriando, tramite variante di PSA, qualora l'Amministrazione comunale rilevi motivazioni di ordine socio-economico.

7. I parcheggi all'interno delle fasce di rispetto non concorrono a costituire le dotazioni minime.

8. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti.

9. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

Art.180 Ambiti di riqualificazione stradale

1. Con riferimento a quanto previsto per la pianificazione all'art. 137 del presente REU e dalla previsione del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, le strade di appartenenza alla rete principale urbana, esistenti (da declassare), da adeguare e di nuova realizzazione dovranno essere sottoposte ad interventi per la eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario. Quelle infrastrutture considerate come fonte di criticità per il sistema insediativo e ambientale dalla pianificazione di settore dovranno essere "inserite" nel contesto urbano ed extra urbano, attraverso la realizzazione di opportuni

ambiti di riqualificazione, in un progetto finalizzato alla riduzione degli impatti da traffico motorizzato.

2. Gli ambiti di riqualificazione, di larghezza non inferiore a quella delle fasce di rispetto e comunque di larghezza adeguata ad ogni condizione specifica, definiscono una serie d'interventi:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione autoctona o prevista da strumenti urbanistici di settore;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea che analogamente alle destinazioni residenziali viene determinato mediante un densità per superficie laterale al tracciato della strada: $DA = 2$ alberi ogni mq 100 di SF e un parametro di densità arbustiva $DAR = 10$ arbusti ogni mq 100 di SF; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d) la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a 3 m dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde, con un parametro di densità arborea $DA = 1$ albero ogni mq 100 di SF e un parametro di densità arbustiva $DAR = 2$ arbusti ogni mq 100 di SF; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde od in alternativa a sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $DAR = 10$ arbusti ogni mq 100 di SF.
- g) Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali *aree di compensazione ecologica*, consistenti nella creazione di habitat florofaunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.

3. Per le infrastrutture di progetto, le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

4. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

Art.181 Relazione tra interventi urbanistici e sistema delle infrastrutture per la mobilità

1. La programmazione e l'attuazione della Città della da Configurare, nonché la realizzazione di Centri Direzionali, di grandi strutture di Vendita, di Servizi Urbani, dovrà essere coordinata – nell'ambito degli strumenti di attuazione del PSA, con la programmazione e attuazione delle infrastrutture che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti.

2. In sede di approvazione dei progetti definitivi dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:

- a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni

- dei prevedibili flussi generati/attratti dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con la densità veicolare sulla viabilità esistente e di progetto;
- b) uno studio dei sistemi di trasporto, per adeguare le infrastrutture ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
- c) dovrà essere comunque assicurata la corretta procedura della VIA-VAS, ove prevista dalle direttive nazionali e comunitarie.

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.182 Adeguamento degli edifici non regolamentari

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del PSA e dell'annesso REU, sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
2. Assentendo interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento e adeguamento tecnologico, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia deve sentire il parere dell'Ufficiale sanitario, a norma dell'art.220 del R.D. 1265/1934.
3. Entro due anni dall'entrata in vigore del PSA e del REU, gli interessati devono provvedere:
 - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
 - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura, ove questa esista;
 - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.
4. Entro tre anni dall'entrata in vigore del PSA e dell'annesso REU devono essere eliminati:
 - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni di cui all'art.18 della Legge n. 166/1975 e ss.mm. ii.;
 - i gabinetti accessibili dal vano scala sprovvisti di antigabinetto;
 - i gabinetti comuni a più appartamenti;
 - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
 - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.
5. In caso di inadempienza, l'Amministrazione comunale interviene secondo le leggi ed i regolamenti in vigore.

Art.183 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

1. Per quanto concerne le singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale sanitario, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ha la facoltà di ingiungere al proprietario di eseguire le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Nel caso di inadempienza del proprietario, ovvero nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di includere l'immobile in questione in un piano di recupero, con le procedure e le finalità previste dall'art.28 della Legge n. 457/1978, come vigente.

Art.184 Abolizione delle precedenti norme tecniche e dei precedenti regolamenti edilizi

1. Dall'entrata in vigore del PSA e dell'annesso REU, tutte le disposizioni comunali che afferiscono la stessa materia e dovessero risultare con esso incompatibili, si intendono abrogate in entrambi i Comuni.

Art.185 Approvazione, entrata in vigore, validità del PSA

1. Il PSA con l'annesso REU è approvato di concerto da ciascun Comune, secondo le procedure e le modalità stabilite dall'art. 27 della L.R. n. 19/2002 e ss. mm. ii.
2. Il PSA entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione.
3. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo,

circolare o altro atto comunale, che abbia a oggetto la materia disciplinata dal PSA e dall'annesso REU e che risulti con esso incompatibile, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 205e quanto esplicitamente richiamato dal REU stesso.

4. Il PSA e l'annesso REU hanno validità a tempo indeterminato.

5. Il PSA è soggetto al monitoraggio di cui all'art. 18 del D.Lgs n. 152/2006 e ss. mm. ii., secondo le modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.

Art.186 Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativivigenti alla data di adozione del PSA

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate prima della data di adozione del PSA, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o dalla legge.

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

3. Nel caso di previsioni del PSA e dell'annesso REU non conformi ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, le stesse sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza di validità di tali strumenti.

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

5. L'Amministrazione comunale, laddove ravvisi direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo di programma ai sensi dell'art. 15 della L. R. n. 19/2002 ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi dell'art. 37 bis e seguenti della Legge n. 109/1994, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSA, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto alla prima parte del presente comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o un'estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano attuativo.

6. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla L. R. n. 19/2002, come vigente, per quanto concerne la formazione e i contenuti dei PAU.

7. Per come previsto dal D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come vigente, indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del richiamato Decreto. Tale disposizione si applica anche alle denunce di inizio attività ed alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine.

Art.187 Indicazioni del PSA

1. In caso di discordanze tra le indicazioni fornite dai vari allegati grafici, si intendono prevalenti le indicazioni fornite dalle tavole a scala di maggiore dettaglio.

2. In caso di contrasto o discordanze tra gli elaborati grafici e gli altri elaborati costituenti il PSA, si deve considerare prevalente l'indicazione scritta sulla grafica.

Art.188 Formato dei dati spaziali del PSA

1. In conformità all'Allegato 2 del Tomo 4 - Disposizioni Normative di cui al QTRP, gli elaborati grafici costituenti il presente Documento Definitivo sono stati prodotti in file di formato *shape*.
2. Il formato *shape* è un formato *GIS* contenente forme geometriche memorizzate attraverso la descrizione delle loro coordinate vettoriali; ad ogni forma sono correlati degli attributi espressi in formato *database*; ogni attributo ha un rapporto univoco con la forma alla quale è riferito. Il formato *shape* supporta punti, linee ed aree.
3. La struttura organizzata per livelli gerarchici, rende possibile l'inserimento di ulteriori livelli di approfondimento da parte dei Comuni. Tale impostazione metodologica garantisce l'immediata mosaicatura delle previsioni del PSA e, in generale, dei dati territoriali prodotti nei diversi atti di pianificazione locale.
4. Analogamente, il presente REU e la Relazione descrittiva sono stati prodotti in formato *pdf*.

Art.189 Varianti al PSA e al REU

1. Le prescrizioni del PSA e dell'annesso REU e il loro campo di applicazione, possono essere modificati o integrati solo in modo esplicito e attraverso la variante generale o parziale al PSA inclusiva delle modificazioni al REU.
2. Dette varianti, che possono concernere anche un solo Comune, sono approvate di concerto da ciascun Comune osservando le procedure e le modalità fissate dalla L.R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii.
3. In merito al REU, la variante deve indicare espressamente le norme che intende integrare, modificare o delle quali si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del REU.