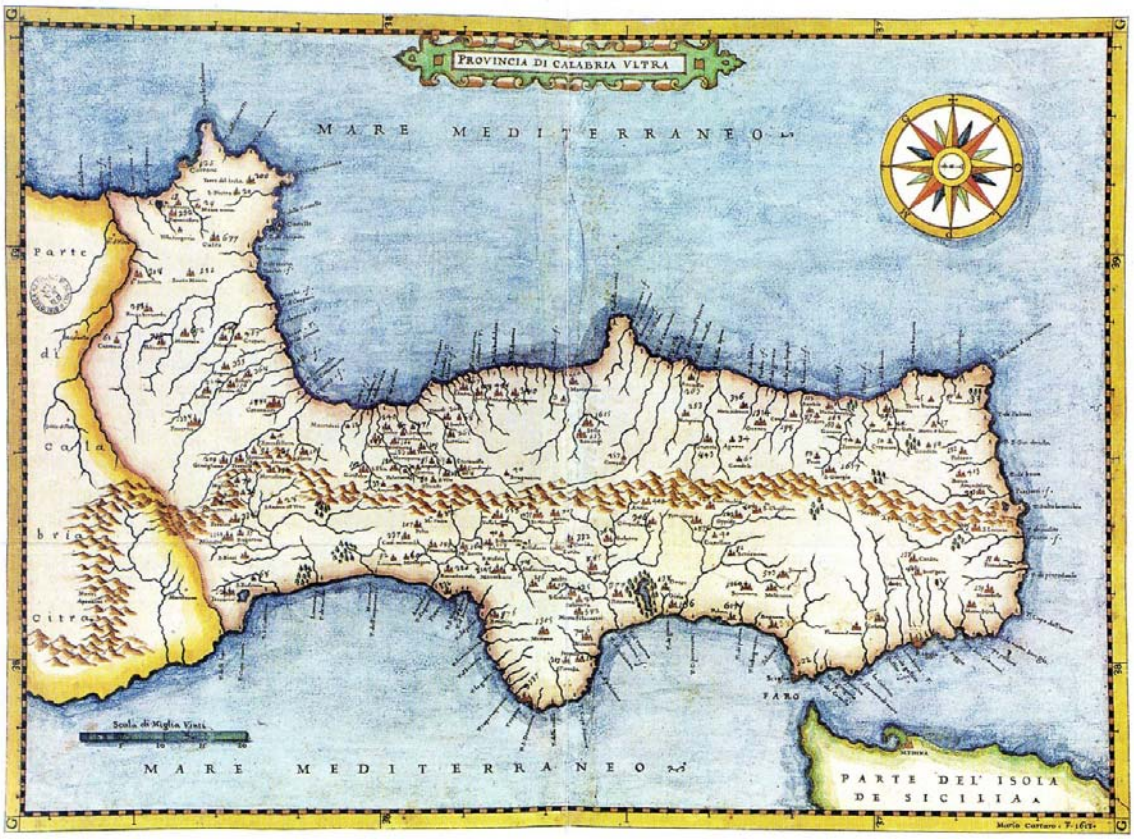
COMUNE DI LOCRI

Provincia di Reggio Calabria

Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.)



REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO (R.E.U.)

Schema

PROFESSIONISTI INCARICATI
arch. Fulvio A. Nasso - Capogruppo
arch. Giuseppe Lombardo
arch. Paolo Malara

prof. geol. Giuseppe Mandaglio
agronomo Paolo Panetta

CONSULENTI
pianif. territ. Rocco Panetta
archeologo dott.ssa Maddalena M. Sica

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
PRINCIPI NATURA E CONTENUTO DEL PIANO STRUTTURALE COMUNLALE (P.S.C.)
E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (R.E.U.)

CARATTERI GENERALI DEL P.S.C. E R.E.U.

SEZIONE I - I IL PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO (*P.S.C.*) ..... pag.
Art. 1 Natura del Piano..... pag.
Art. 2 Elementi Costitutivi del Piano Strutturale Comunale..... pag.
Art. 3 Efficacia e validità del Piano Strutturale Comunale (PSC) ..... pag.
Art. 4 Varianti del Piano Strutturale Comunale (PSC)..... pag.
Art. 5 Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) ..... pag.
Art. 6 Programma di Fattibilità ..... pag.
Art. 7 Monitoraggio degli effetti e dei risultati dell'attuazione del PSC e del REU.....pag.

SEZIONE II - I IL REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (*R.E.U.*)
Art. 8 Principi ..... pag.
Art. 9 Natura del Regolamento Edilizio ed Urbanistico ..... pag.
Art. 10 Competenze ..... pag.
Art. 11 Contenuto del R.E.U. ..... pag.
Art. 12 Validità ed efficacia del del R.E.U. ..... pag.
Art. 13 Adeguamento del R.E.U. alle nuove disposizione nazionali e regionali ..... pag.

TITOLO II
DELLE RISORSE O DELLA QUALITA' AMBIENTALE
STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SEZIONE I - DELLE RISORSE O DELLA QUALITA' AMBIENTALE

TUTELA DEI CARATTERI FISICI AMBIENTALI ..... pag.
Settore I Suolo e sottosuolo ..... pag.
Art. 14 Difesa e qualità del suolo ..... pag.
Art. 15 Difesa idrogeologica-sistemazione delle frane ..... pag.
Art. 16 Sicurezza e consolidamento del suolo ..... pag.
Art 17 Superficie coperta, occupata, filtrante ..... pag.
Art. 18 Cave ..... pag.
Settore II Acque ..... pag.
Art. 19 Difesa idrogeologica-sistemazione dei torrenti ..... pag.
Art. 20 Regolamentazione delle acque sotterranee ..... pag.
Art. 21 Disciplina dei pozzi ..... pag.
Art. 22 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale ..... pag.
Settore III Aria e atmosfera ..... pag.
Art. 23 Tutela/difesa e qualità dell'aria e dell'atmosfera ..... pag.
Art. 24 Disposizioni relative al sistema aria ..... pag.
Art. 25 Clima ..... pag.
Art. 26 Protezione dal gas radon ..... pag.

TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE ..... pag.
Art. 27 Aree naturali ..... pag.
Art. 28 Salvaguardia e formazione del verde ..... pag.
Art. 29 Reimpianti coattivi ..... pag.
Art. 30 Progetti edilizi e verde ..... pag.
Art. 31 Parchi e giardini ..... pag.
Art. 32 Colture agricole interne all'abitato ..... pag.
Art. 33 Reti e impianti in aree naturali o con presenza di vegetazione …….. pag..

SCARICHI E RIFIUTI …….. pag..
Art. 34 Bonifica dei terreni e materiale di risulta …….. pag..
Art. 35 Raccolta e smaltimento di acque meteoriche-bianche-pluviali ..... pag.
Art. 36 Regolamentazione delle acque reflue …….. pag..
Art. 37 Fosse biologiche …….. pag..
Art. 38 Depuratori a ossidazione totale …….. pag..
Art. 39 Ventilazione delle reti di smaltimento liquidi …….. pag..
Art. 40 Accessibilità all'ispezione e al campionamento ..... pag.
Art. 41 Controllo delle emissioni di scarichi sgradevoli …….. pag..
Art. 42 Scarichi di insediamenti industriali …….. pag..

SEZIONE II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI …….. pag..

Settore I Classificazioni del territorio
Art. 43 Centro Abitato ..... pag.
Art. 44 Ambito Territoriale Unitario (A.T.U.) ..... pag.
Art. 45 Territorio urbanizzato ..... pag.

Settore II Definizioni e Parametri Urbanistici ..... pag.
Art. 46 Superficie territoriale (St) ..... pag.
Art. 47 Indice di fabbricabilità territoriale (It) ..... pag.
Art. 48 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) ..... pag.
Art. 49 Superficie fondiaria (Sf) ..... pag.
Art. 50 Indice di fabbricabilità fondiaria (If) ..... pag.
Art. 51 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ..... pag.
Art. 52 Superficie coperta (Sc) ..... pag.
Art. 53 Rapporto di Copertura ..... pag.
Art. 54 Superficie permeabile ..... pag.
Art. 55 Superficie verde ..... pag.
Art. 56 Rapporto di permeabilità ..... pag.
Art. 57 Standard urbanistici ..... pag.
Art. 58 Attrezzature ..... pag.
Art. 59 Superficie per opere di urbanizzazione primaria ..... pag.
Art. 60 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria ..... pag.
Art. 61 Superficie per opere di urbanizzazione generale ..... pag.
Art. 62 Potenzialità edificatoria ..... pag.
Art. 63 Carico Urbanistico ..... pag.
Art. 64 Categoria e Classe Catastale ..... pag.
Art. 65 Capacità Insediativa ..... pag.
Art. 66 Unità minima di intervento ..... pag.
Art. 67 Lotto intercluso ..... pag.
Art. 68 Ciglio Stradale ..... pag.

SEZIONE III - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI ..... pag.

Art. 69 Unità immobiliare ..... pag.
Art. 70 Edificio, unità edilizia, organismo edilizio..... pag.
Art. 71 Unità tipologica, tipo edilizio ..... pag.
Art. 72 Isolato..... pag.
Art. 73 Edificio residenziale ..... pag.
Art. 74 Abitazione ..... pag.
Art. 75 Area di pertinenza..... pag.
Art. 76 Area di sedime..... pag.
Art. 77 Area cortiliva ..... pag..
Art. 78 Parti comuni condominiali..... pag.
Art. 79 Superfetazione edilizia..... pag.
Art. 80 Superficie..... pag.
Art. 81 Superficie lorda (Sl)..... pag.
Art. 82 Superficie complessiva (Sc)..... pag.
Art. 83 Partri che non costituiscono superficie complessiva ..... pag.
Art. 84 Supeficie utile abitabile (Su)..... pag.
Art. 85 Superficienon residenziale (Snr)..... pag.
Art. 86 Superficie di tettoie e silos ..... pag.
Art. 87 Involucri leggeri rimuovibili..... pag.
Art. 88 Volume lordo (V) ..... pag.
Art. 89 Volume utilee ..... pag.
Art. 90 Volumi tecnici (Vt)..... pag.

SEZIONE IV - ALTEZZE E DISTANZE ..... pag.

Art. 91 Sagoma dell'edificio..... pag.
Art. 92 Fronte dell'edificio ..... pag.
Art. 93 Aperture: luci e vedute ..... pag.
Art. 94 Parete finestrata ..... pag.
Art. 95 Altezza di un edificio (H) ..... pag.
Art. 96 Indice di visuale libera ..... pag.
Art. 97 Piano di riferimento (Pr)..... pag.
Art. 98 Piano del terreno ..... pag.
Art. 99 Quota media del terreno ..... pag.
Art. 100 Numero dei piani ..... pag.
Art. 101 Altezza interna di piano ..... pag.
Art. 102 Soppalco ..... pag.
Art. 103 Calcolo delle distanze ..... pag.
Art. 104 Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica ..pag.
Art. 105 Distanze dal ciglio stradale pag.109
Art. 106 Distanze minime dalle strade in centro abitato ..... pag.
Art. 107 Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato ..... pag.
Art. 108 Distanze minime dalla ferrovia ..... pag.
Art. 109 Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ..... pag.
Art. 110 Deroghe alle distanze ..... pag.
Art. 111 Diritti dei terzi ..... pag.

TITOLO III
NORME COSTRUTTIVE, SICUREZZA, VIVIBILITA', RISPARMIO ENERGETICO

SEZIONE I - IGIENE, SALUTE, AMBIENTE, RISPARMIO ENERGETICO

Settore I Qualità dell'aria - Benessere respiratorio e olfattivo ..... pag.
Art. 112 Purezza e ricambio dell'aria ..... pag.
Art. 113 Controllo delle emissioni dannose ..... pag.
Art. 114 Ventilazione ..... pag.
Art. 115 Confort igrotermico ..... pag.
Art. 116 Temperatura dell'aria interna ..... pag.
Art. 117 Temperatura superficiale ..... pag.
Art. 118 Controllo dell'inerzia termica ..... pag.

Settore II Impermeabilità e tenuta all'acqua ..... pag.
Art. 119 Isolamento dall'umidità ..... pag.
Art. 120 Controllo dell'umidità superficiale e interstiziale ..... pag.

Settore III Illuminazione ..... pag.
Art. 121 Illuminazione ..... pag.
Art. 122 Illuminazione naturale ..... pag.
Art. 123 Illuminazione artificiale ..... pag.
Art. 124 Parti trasparenti ..... pag.
Art. 125 Controllo del soleggiamento ..... pag.
Art. 126 Controllo dell'abbagliamento ..... pag.

Settore IV Protezione dal rumore - Benessere uditivo ..... pag.
Art. 127 Confort acustico ..... pag.
Art. 128 Controllo della pressione sonora ..... pag.
Art. 129 Controllo della riverberazione sonora ..... pag.

Settore V Risparmio Energetico ..... pag.
Art. 130 Risparmio energetico ..... pag.
Art. 131 Contenimento del consumo di energia negli edifici ..... pag.
Art. 132 Recupero e risparmio idrico ..... pag.
Art. 133 Serre energetiche ..... pag.

SEZIONE II - SICUREZZA ..... pag.

Settore I Sicurezza statica ..... pag.
Art. 134 Normativa antisismica ..... pag.
Art. 135 Altezza dei fabbricati in angolo di strada, risvolti e conguagli ..... pag.
Art. 136 Azioni sismiche: requisiti di sicurezza e criteri di verifica
Art. 137 Verifica delle strutture ..... pag
Art. 138 Accertamenti sui terreni di fondazione ..... pag.
Art. 139 Verifica delle fondazioni ..... pag.
Art. 140 Sopraelevazioni ..... pag.
Art. 141 Riparazioni ..... pag.
Art. 142 Edifici di speciale importanza artistica ..... pag.

Art. 143 Resistenza meccanica e stabilità ..... pag.
Settore II Sicurezza in caso di incendio ..... pag.
Art. 144 Prevenzione incendi ..... pag.
Art. 145 Sicurezza in caso di incendio ..... pag.
Art. 146 Resistenza al fuoco ..... pag.
Art. 147 Reazione al fuoco ..... pag.
Art. 148 Limitazione dei rischi ..... pag.
Art. 149 Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità dei mezzi di soccorso ..... pag.
Art. 150 Centrali termiche ..... pag.

Settore III Sicurezza degli impianti ..... pag.
Art. 151 Sicurezza degli impianti ..... pag.
Art. 152 Sicurezza elettrica ..... pag.
Art. 153 Sicurezza alle sollecitazioni negli impianti ..... pag.
Art. 154 Funzionamento in emergenza ..... pag.

Settore IV Sicurezza nell'impiego ..... pag.
Art. 155 Resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento ..... pag.
Art. 156 Sicurezza di manutenzione ..... pag.
Art. 157 Limitazione dei rischi di ustione ..... pag.
Art. 158 Sicurezza di manovra e alle effrazioni ..... pag.
Art. 159 Sicurezza di circolazione ..... pag.
Art. 160 Sicurezza di circolazione pedonale e ciclabile ..... pag.

Settore V Sicurezza dalle contaminazione ..... pag.
Art. 161 Controllo dell'esposizione a campi elettromagnetici ..... pag.
Art. 162 Controllo dei campi elettromagnetici determinati da antenne ..... pag.
Art. 163 Sovrapposizione con altri impianti ..... pag.
Art. 164 Criteri di verifica livelli campi elettromagnetici determinati da antenne .... pag.
Art. 165 Controllo dell'emissione di sostanze nocive ..... pag.

Settore VI Durevolezza ..... pag.
Art. 166 Resistenza agli agenti fisici, chimici e biologici ..... pag.
Art. 167 Resistenza agli atti di vandalismo ..... pag.
Art. 168 Controllabilità e ispezionabilità ..... pag.
Art. 169 Pulibilità ..... pag.
Art. 170 Riparabilità e integrabilità ..... pag.
Art. 171 Sostituibilità e recuperabilità ..... pag.

SEZIONE III - CRITERI E NORME DI VIBILITA' ..... pag.

Settore I Accessibilità e fruibilità ..... pag.
Art. 172 Accessibilità, visitabilità ..... pag.
Art. 173 Dotazione minima di impianti ..... pag.
Art. 174 Dotazione minima di attrezzature ..... pag.
Art. 175 Controllo dell'interazione superficiale degli impianti..... pag.
Art. 176 Controllo della scabrosità ..... pag.

Settore II Riconoscibilità e Qualità Morfologica ..... pag.
Art. 177 Riconoscibilità dei caratteri ambientali del sito ..... pag.
Art. 178 Identificabilità e comprensibilità dell'uso
Art. 179 Qualità compositiva ..... pag.

Art. 180 Riconoscibilità dei caratteri costruttivi preesistenti ..... pag.

SEZIONE IV - DELLA FORMA E DEL DECORO URBANO ..... pag

Settore I Spazi Pubblici e ad Uso Pubblico ..... pag.

Ambiente Urbano ..... pag.
Art. 181 Ambiente urbano ..... pag.
Art. 182 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico..... pag.
Art. 183 Strade e piazze ..... pag.
Art. 184 Aree pedonali ..... pag.
Art. 185 Strade ad uso promiscuo ..... pag.
Art. 186 Strade veicolari ..... pag.
Art. 187 Piste ciclabili ..... pag.
Art. 188 Marciapiedi e spazi di uso pubblico ..... pag.
Art. 189 Spazi porticati ..... pag.
Art. 190 La pavimentazione dei portici ..... pag.
Art. 191 Interventi di arredo urbano (aree scoperte e manufatti) ..... pag.
Art. 192 Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline ..... pag.
Art. 193 Indicatori e altri apparecchi ..... pag.
Art. 194 Insegne e mezzi pubblicitari ..... pag.
Art. 195 Toponomastica ..... pag.
Art. 196 Vetrine, insegne, tende mobili ..... pag.
Art. 197 Sottoservizi ..... pag.

Attrezzature, Verde, Parcheggi ..... pag.
Art. 198 Spazi e attrezzature collettivi ..... pag.
Art. 199 Disciplina del verde ..... pag.
Art. 200 Spazi di sosta e parcheggi pubblici ..... pag.
Art. 201 Parcheggi privati ..... pag.
Art. 202 Accessi ai parcheggi ..... pag.

Settore II Il Patrimonio Edilizio e Urbanistico ..... pag.
Art. 203 Aree residenziali e relative servizi ..... pag.
Art. 204 Aree per la produzione di beni e di servizi alle famiglie e alle imprese
Art. 205 Aree per servizi urbani e territoriali ..... pag.
Art. 206 Parchi urbani e attrezzature per il tempo libero ..... pag.
Art. 207 I luoghi della produzione ..... pag.
Art. 208 Criteri di classificazione del patrimonio edilizio ..... pag.
Art. 209 Tessuti urbanistici delle nuove edificazioni ..... pag.

Settore III Spazi Privati ..... pag.
Art. 210 Strade private ..... pag.
Art. 211 Accessi e passi carrai ..... pag.
Art. 212 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o di uso pubblico ..... pag.
Art. 213 Rampe ..... pag.
Art. 214 Recinzioni ..... pag.
Art. 215 Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici ..... pag.
Art. 216 Schermatura di posti auto all'aperto ..... pag.

Settore IV Inserimento Ambientale delle Costruzioni ..... pag.
Art. 217 Decoro degli edifici ..... pag.

Art. 218 Relazione tra gli edifici ..... pag.
Art. 219 Allineamenti ..... pag.
Art. 220 Prospetti e facciate ..... pag.
Art. 221 Intonaci ..... pag.
Art. 222 Tecniche pittoriche ..... pag.
Art. 223 Disciplina del colore ..... pag.
Art. 224 Elementi aggettanti ..... pag.
Art. 225 Elementi di finitura ..... pag.
Art. 226 Finestre e porte ..... pag.
Art. 227 Canalizzazioni ..... pag.
Art. 228 Impianti tecnologici ..... pag.
Art. 229 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi ..... pag.
Art. 230 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici ..... pag.

SEZIONE V - DEL TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE ..... pag.

Settore I Regole del Territorio Agricolo Forestale ..... pag.
Art. 231 Tutela e valorizzazione del territorio agricolo forestale ..... pag.
Art. 232 Sistemazioni del suolo agrario ..... pag.
Art. 233 Assetto fondiario-Regole di luogo ..... pag.
Art. 234 Elementi caratteristici del paesaggio agrario ..... pag.
Art. 235 Alberature segnaletiche, di confine e di arredo ..... pag.
Art. 236 Recinzioni e muri a secco ..... pag.
Art. 237 Tracciati viari fondativi ..... pag.
Art. 238 La trama viaria minore ..... pag.
Art. 239 Viabilità di progetto ..... pag.
Art. 240 Percorsi pedonali e ciclabili ..... pag.
Art. 241 Piazzole di sosta e aree di accesso ..... pag.

Settore II Usi Territoriali Agricoli ..... pag.
Art. 242 Usi del territorio agricolo ..... pag.
Art. 243 Colture tradizionali e sistemazioni agrarie storiche ..... pag.
Art. 244 Uliveto di impianto tradizionale ..... pag.
Art. 245 Uliveto di impianto moderno ..... pag.
Art. 246 Agrumeti ..... pag.
Art. 247 Colture consociate di uliveto e agrumeti ..... pag.
Art. 248 Colture frutticole ..... pag.
Art. 249 Trasferimenti di fondi agricoli ..... pag.
Art. 250 Agricoltura periurbana e orti urbani ..... pag.

Settore III Regole Tipologiche dell'Edilizia Rurale ..... pag.
Art. 251 L'insediamento sparso ..... pag.
Art. 252 Regole generali per gli interventi sul patrimonio edilizio-nuove costruzioni .pag.
Art. 253 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola ..... pag.
Art. 254 Interventi sul patrimonio edilizio con perdita di destinazione d'uso agricola .pag.
Art. 255 Regole di intervento e criteri di utilizzazione di edifici non più a fini agricoli . pag.
Art. 256 Criteri di intervento per edifici agricoli produttivi non più utilizzati ..... pag.
Art. 257 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola ..... pag.
Art. 258 Regole di intervento per le ville e i complessi agricoli ..... pag.
Art. 259 Regole di intervento per le rovine ..... pag.
Art. 260 Costruzione di nuovi edifici rurali ..... pag.
Art. 261 Regole localizzative degli interventi di nuova edificazione ..... pag.

Art. 262 Impianto morfologico ..... pag.
Art. 263 Impianto planimetrico ..... pag.
Art. 264 Regole tipologiche per nuovi edifici rurali
Art. 265 Materiali e tecniche costruttive per le nuove costruzioni rurali ..... pag.
Art. 266 Annessi ..... pag.
Art. 267 Garage, ricoveri, tettoie ..... pag.
Art. 268 Manufatti precari ..... pag.
Art. 269 Depositi di attrezzi agricoli ..... pag.
Art. 270 Fabbricati a uso servizi agricoli/allevamenti /produttivi ..... pag.
Art. 271 Nuovi insediamenti ..... pag.

Settore IV Sistemazioni Esterne ..... pag.
Art. 272 Definizioni ..... pag.
Art. 273 Viabilità d'accesso ..... pag.
Art. 274 Spazi esterni ..... pag.
Art. 275 Aree per sosta auto ..... pag.
Art. 276 Illuminazione esterna ..... pag.
Art. 277 Accessori e arredi ..... pag.

Settore V Requisiti Specifici per la Funzione Agricola ..... pag.
Art. 278 Requisiti specifici richiesti per la funzione agricola ..... pag.
Art. 279 Case rurali ..... pag.
Art. 280 Depositi-magazzini ..... pag.
Art. 281 Ricoveri per animali ..... pag.
Art. 282 Letamai e concimaie ..... pag.

SEZIONE VI - DELLA QUALITA' EDILIZIA ..... pag.

Settore I Caratteristiche Dimensionali e Funzionali degli Edifici ..... pag.
Art. 283 Cortili ..... pag.
Art. 284 Patio ..... pag.
Art. 285 Chiostrine ..... pag.
Art. 286 Cavedi ..... pag.
Art. 287 Scale ..... pag.
Art. 288 Box e autorimesse ..... pag.
Art. 289 Copertura ..... pag.
Art. 290 Definizioni particolari ..... pag.

Settore II Requisiti Funzionali degli Edifici ..... pag.
Art. 291 Servizi indispensabili degli edifici ..... pag.
Art. 292 Salubrità dei terreni ..... pag.
Art. 293 Materiali da costruzione ..... pag.
Art. 294 Riscaldamento degli edifici ..... pag.
Art. 295 Camini e canne fumarie ..... pag.
Art. 296 Apparecchi a fiamma libera e centrali termiche ..... pag.
Art. 297 Isolamento termico degli edifici ..... pag.
Art. 298 Energia elettrica ..... pag.
Art. 399 Rifornimento idrico ..... pag.
Art. 300 Allacciamento alla rete del gas ..... pag.
Art. 301 Impianti igienici ..... pag.
Art. 302 Requisiti relativi alla riservatezza ..... pag.
Art. 303 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza ..... pag.
Art. 304 Misure antintrusione ..... pag.
Art. 305 Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani ..... pag.

Settore III Caratteristiche Dimensionali e Funzionali delle Unità Immobiliari ..... pag.
Art. 306 Alloggi inabitabili ..... pag.
Art. 307 Classificazione dei locali ..... pag.
Art. 308 Piani interrati ..... pag.

Art. 309 Piani seminterrati ..... pag.
Art. 310 Abitazioni a piano terreno e rialzati ..... pag.
Art. 211 Sottotetti ..... pag.
Art. 312 Requisiti minimi dei locali e degli alloggi ..... pag.
Art. 213 Soppalchi ..... pag.
Art. 314 Flessibilità distributiva e impiantistica ..... pag.

Settore IV Requisiti Spaziali dei Luoghi di Lavoro..... pag.
Art. 315 Classificazione dei luoghi di lavoro ..... pag.
Art. 316 Edifici per aziende industriali-commerciali-agricole ..... pag.
Art. 317 Caratteristiche degli ambienti di lavoro ..... pag.
Art. 318 Caratteristiche degli ambienti di vendita ..... pag.
Art. 319 Caratteristiche degli ambienti di ufficio ..... pag.
Art. 320 Caratteristiche degli ambienti di supporto ..... pag.
Art. 321 Caratteristiche degli ambienti di servizio ..... pag.

SEZIONE VI - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE …… pag.

Settore I Disposizione Generali
Art. 322 Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ..... pag.
Art. 323 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche ..... pag.
Art. 324Interventi soggetti ..... pag.
Art. 325 Documentazione ed elaborati tecnici ..... pag.
Art. 326 Dichiarazione di conformità del progetto ..... pag.
Art. 327 Prescrizioni e deroghe ..... pag.
Art. 328 Attestazione di conformità delle opere .....pag.

Settore II Specifiche Tecniche ..... pag.
Art. 329 Percorsi pedonali e rampe ..... pag.
Art. 330. Attraversamenti pedonali ..... pag.
Art. 331 Parcheggi ..... pag.
Art. 332 Porte, accessi agli edifici ed alle aree di pertinenza ..... pag.
Art. 333 Servizi igienici ..... pag.
Art. 334 Attrezzature di uso comune ed impianti ..... pag.
Art. 335 Scale, corridoi e piattaforme di distribuzione ..... pag.

Settore III Specifiche per Immobili sedi di Attività Ricettive e Pubblici Esercizi …… pag.
Art. 336 Disposizioni generali ..... pag.
Art. 337 Definizioni ..... pag.
Art. 338 Strutture ricettive ..... pag.
Art. 339 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione ……...pag.
Art. 340 Strutture ricettive legate all'esercizio dell'agricoltura ..... pag.
Art. 341 Locali pubblici ..... pag.
.

TITOLO IV
MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO

SEZIONE I - DEGLI INTERVENTI ..... pag.
Settore I Programmazione Preliminare ..... pag.
Art. 342 Programma di Fattibilità ..... pag.
Art. 343 Piano di Utilizzazione Aziendale ..... pag.
Settore II Strumenti Esecutivi - Attuativi ..... pag.
Art. 344 Modalità di attuazione degli interventi ..... pag.
Art. 345 Piani Attuativi Unitari (PAU) ..... pag.
Art. 346 Validità dei Piani Attuativi Unitari (PAU) ..... pag.
Art. 347 Formazione e approvazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU) ..... pag.
Art. 348 Comparto Edificatorio ..... pag.
Art. 349 Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione..... pag.
Art. 350 Aree destinate agli standard urbanistici ..... pag.
Art. 351 Iniziativa dei proprietari ..... pag.
Art. 352 Inerzia dei proprietari ..... pag.
Art. 353 Piani di Lottizzazione – Piano di Lottizzazione Convenzionata ..... pag.
Art. 354 Proposta di convenzione ..... pag.
Art. 355 Oneri sostitutivi della cessione delle aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria ..... pag.
Art. 356 Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione ..... pag.
Art. 357 Validità dell'autorizzazione della lottizzazione ..... pag.
Art. 358 Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli ..... pag.
Art. 359 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione .pag.
Art. 360 Permesso di costruire nella lottizzazione ……..... pag.
Art. 361 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione ……..... pag.
Art. 362 Adeguamento delle Lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale ..... pag.
Art. 363 Piani per l'edilizia economica e popolare ..... pag.
Art. 364 Piani per gli insediamenti produttivi ..... pag.
Art. 365 Proposta di piano di recupero di iniziativa privata (P.R.I.P.) ..... pag.
Art. 366 Istruttoria, pubblicazione e approvazione del P.R.I.P. ..... pag.
Art. 367 Strumenti di pianificazione negoziata ..... pag.
Art. 368 Programma integrato d'intervento (P.I.N.T.) ..... pag.
Art. 369 Programma di recupero urbano (P.R.U.) **Errore. Il segnalibro non è definito.** ..... pag.
Art. 370 Programmi di riqualificazione urbana (RIURB) ..... pag.
Art. 371 Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.) ..... pag.

SEZIONE II - USI URBANISTICII ..... pag.

Settore I Destinazioni d'uso ..... pag.
Art. 372 Usi residenziali ..... pag.
Art. 372 Usi sociali a livello di quartiere ..... pag.
Art. 373 Usi terziari diffusi ..... pag.
Art. 374 Usi terziari specializzati ..... pag.

Art. 375 Usi produttivi urbani ..... pag.
Art. 376 Usi produttivi agricoli ..... pag.
Art. 377 Usi speciali ..... pag.
Art. 378 Destinazioni d'uso e disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili
……..…….pag.

Settore II Attività commerciali ..... pag.
Art. 379 Definizione delle destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali ..... pag.
Art. 380 Definizioni della superficie di vendita ..... pag.
Art. 381 Sottocategorie di attività ……..... pag.
Art. 382 Attività preesistenti difformi dalla presente regolamentazione ..... pag.
Art. 383 Modalità di intervento edilizio ……..... pag.
Art. 384 Indici edilizi ……..... pag.
Art. 385 Destinazioni commerciali e paracommerciali nelle costruzioni ..... pag.
Art. 386 Requisiti localizzativi e spaziali ……..... pag.
Art. 387 Requisiti strutturali e organizzativi ..... pag.
Art. 388 Requisiti dei parcheggi ..... pag.

SEZIONE III - CATEGORIE DI INTERVENTO ..... pag.

Art. 389 Definizione degli interventi ..... pag.

Settore I Interventi di Conservazione ..... *pag.*
Art. 390 Manutenzione ordinaria ……..... pag.
Art. 391 Manutenzione straordinaria ……..... pag.
Art. 392 Restauro e risanamento conservativo ..... pag.
Art. 393 Restauro scientifico ..... pag.
Art. 394 Restauro ..... pag.
Art. 395 Risanamento conservativo ..... pag.
Art. 396 Riqualificazione e ricomposizione tipologica ..... pag.
Art. 397 Ripristino tipologico morfologico ..... pag.
Art. 398 Restauro urbano ..... pag.
Art. 399 Recupero per conservazione dei giardini e siti storici ..... pag.

Art. 400 Miglioramento e adeguamento antisismico ..... pag.

Settore II Interventi di Trasformazione ..... pag.
Art. 401 Categorie di intervento di trasformmazione del patrimonio edilizio ..... pag.
Art. 402 Ristrutturazione edilizia..... pag.
Art. 403 Ristrutturazione urbanistica ..... pag.
Art. 404 Ampliamento ..... pag.
Art. 405 Sopraelevazione ……..... pag.
Art. 406 Ricostruzione ……..... pag.
Art. 407 Demolizione ……..... pag.
Art. 408 Cambio della destinazione d'uso ……..... pag.
Art. 409 Nuova costruzione …….pag.

Settore III Perequazione ..... pag.
Art. 410 Obiettivi di perequazione ..... pag.
Art. 411 Regole di perequazione urbanistica ……..... pag.

Art. 412 Ambiti di perequazione ……..…..... pag.
Art. 413 Ambiti di perequazione tipologica ..... pag.
Art. 414 Ambiti di perequazione urbanistica ..... pag.
Art. 415 Strumenti e regole della perequazione ..... pag.

Settore III Perequazione ..... pag.
Art. 416 Obiettivi di perequazione ..... pag.
Art. 417 Regole di perequazione urbanistica ……..... pag.
Art. 418 Ambiti di perequazione ……..…..... pag.
Art. 419 Ambiti di perequazione tipologica ..... pag.
Art. 420 Ambiti di perequazione urbanistica ..... pag.
Art. 421 Strumenti e regole della perequazione ..... pag.

SEZIONE IV - DELLE PROCEDURE E DELLA SEMPLIFICAZIONE ..... pag.

Settore I Dello Sportello Unico ..... pag.
Art. 422 Sportello unico ..... pag.
Art. 423 Presentazione delle richieste ..... pag.
Art. 424 Servizio Territorio ..... pag.

Settore II Delle Conferenze e degli Accordi ..... pag.
Art. 425 Conferenze di servizi ..... pag
Art. 426 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune ..... pag.
Art. 427 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse ..... pag.

Settore III Del Certificato d'Uso ..... pag.
Art. 428 Definizione e applicazione ..... pag
Art. 429 Richiesta ..... pag
Art. 430 Rilascio e validità ..... pag

Settore IV Del Parere Preventivo - Procedure facoltative ..... *pag*
Art. 431 Definizione ..... pag
Art. 432 Richiesta di valutazione preventiva ..... pag.

Settore V Delle Procedure obbligatorie …..... pag
Art. 433 Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi ..... pag
Art. 434 Pareri obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio ..... pag
Art. 435 Pareri mediante Conferenza dei servizi ..... pag
Art. 436 Pareri obbligatori prima dell'inizio dei lavori ..... pag

Settore VI Del Permesso di Costruire ..... pag.
Art. 437 Interventi soggetti a Permesso di costruire ..... pag
Art. 438 Soggetti aventi diritto a Permesso di costruire ..... pag
Art. 439 Permessi di costruire speciali: deroghe ..... pag
Art. 440 Permessi di costruire speciali: lotti interclusi ..... pag
Art. 441 Caratteristiche del permesso di costruire ..... pag
Art. 442 Decadenza del permesso di costruire ..... pag.
Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori ..... pag
Art. 443 Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare - Varianti al progetto approvato …….....pag
Art. 444 Procedure per l'esame della richiesta di Permesso di costruire – Pareri ..... pag

Art. 445 Determinazioni sulla domanda di permesso di costruire – Esposti e ricorsi ..... pag
Art. 446 Documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire ..... pag
Art. 447 Relazione illustrativa ..... pag
Art. 448 Onerosità del permesso di costruire ..... pag
Art. 449 Riduzione o esonero dal contributo del permesso di costruire ..... pag

Settore VII Della Denuncia di Inizio dell'Attività - Della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ..... pag.
Art. 450 Denunce di inizio attività (D.I.A.) ..... pag.
Art. 451 Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività - Procedure ..... pag
Art. 452 Presentazione della Denuncia di Inizio Attività - Documenti da allegare .... pag
Art. 453 Controllo sulle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività ..... pag

Art. 454 Collaborazione da parte dei soggetti interessati ..... pag
Art. 455 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) ..... pag
Art. 456 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) - Procedure ..... pag
Art. 457 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) - Documenti da allegare ... pag
Art. 458 Controllo sulle opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) ..... pag
Art. 459 Interventi non soggetti a Denuncia di Inizio Attività ..... pag
Art. 450 Opere eseguite da amministrazioni dello Stato ..... pag
Art. 460 Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali ..... pag
Art. 461 Opere urgenti e indifferibili..... pag

Settore VIII Delle Altre Autorizzazioni ..... pag
Art. 462 Autorizzazione paesaggistica ..... pag
Art. 463 Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ……..... pag
Art. 464 Autorizzazione paesaggistica – documentazione ..... pag
Art. 465 Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave – torbiere – alveo di fiume ……... pag

Settore IX Della Documentazione ..... pag
Art. 466 Modalità di rappresentazione grafica ..... pag
Art. 467 Elaborati grafici ..... pag
Art. 468 Elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato e al regime delle acque superficiali e sotterranee ..... pag
Art. 469 Elaborati grafici progettuali relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti ..... pag
Art. 470 Elaborati di progetto relativi a opere di fognatura ..... pag
Art. 471 Progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi ..... pag
Art. 472 Deposito cemento armato – documentazione ..... pag

SEZIONE V - DELL'ESECUZIONE DELL'OPERA ..... pag

Settore I Disciplina delle Opere ..... pag
Art. 473 Esecuzione delle opere ..... pag.
Art. 474 Inizio dei lavori ..... pag.
Art. 475 Richiesta e consegna di punti fissi – verifica del perimetro delle costruzioni…pag.
Art. 476 Cautele per la salvaguardia dell'intorno ..... pag.

Art. 477 Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici …..pag.

Settore II Del Cantiere e dei Luoghi ..... pag
Art. 478 Apertura e organizzazione del cantiere ..... pag
Art. 479 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico – Materiali d'impiego e di risulta ..... pag
Art. 480 Custodia del cantiere ..... pag
Art. 481 Documenti da conservare in cantiere ..... pag
Art. 482 Tabella da esporre all'ingresso del cantiere..... pag
Art. 483 Direttore dei lavori e costruttore ..... pag
Art. 484 Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori ..... pag
Art. 485 Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere ..... pag
Art. 486 Recinzioni provvisorie ..... pag
Art. 487 Strutture provvisionali ..... pag

Settore III Della Conclusione delle Opere ..... pag
Art. 488 Ultimazione del rustico e dei lavori ..... pag
Art. 489 Collaudi ..... pag
Art. 490 Scheda tecnica descrittiva ..... pag
Art. 491 Certificato di agibilità – abitabilità ..... pag
Art. 492 Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del Certificato di Agibilità – Abitabilità ..... pag
Art. 493 Tolleranza esecutiva nelle misurazioni ..... pag
Art. 494 Dichiarazione di inagibilità ..... pag

Settore IV Della Vigilanza ..... pag
Art. 495 Competenza e attribuzioni ..... pag
Art. 496 Opere eseguite senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali …….. pag
Art. 497 Determinazione delle variazioni essenziali..... pag
Art. 498 Responsabilità del titolare del Permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a DIA/SCIA ……..….. pag
Art. 499 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA ..... pag
Art. 500 Accertamento di conformità ..... pag
Art. 501 Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici..... pag

Settore V Della Disciplina dei Controlli per il Rischio Sismico ..... pag
Art. 502 Disposizioni nazionali e regionali ..... pag
Art. 503 Controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico ..... pag
Art. 504 Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche ... …….pag
Art. 505 Responsabilità ..... pag
Art. 506 Elaborati progettuali e deposito dei progetti ..... pag
Art. 507 Realizzazione dei lavori ..... pag
Art. 508 Ultimazione dei lavori e utilizzazione delle opere ..... pag
Art. 509 Sanzioni penali ..... pag
Art. 510 Accertamento delle violazioni ..... pag
Art. 511 Sospensione dei lavori ..... pag
Art. 512 Competenza della Regione ..... pag
Art. 513 Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Art. 514 Rilascio dei permessi di costruire e attestazioni di conformità in sanatoria in zone soggette a rischio sismico ..... pag

SEZIONE VI - DISPOSIZIONI FINALI ..... pag.
Art. 515 Piani e Progetti in itinere ..... pag
Art. 516 Entrata in vigore..... pag

ALLEGATI AVENTI VALORE DI NTA ..... pag.
I QUADERNI DEL REU ..... pag.
1. Scenari Strategici ..... pag.
2. Gli Ambiti del Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile ..... pag.
3. Il Territorio Agricolo ..... pag.
4. Infrastrutture di Mobilità e Comunicazione ..... pag.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CARATTERI GENERALI DEL P.S.A. E R.E.U.

SEZIONE I

IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (*P.S.C.*)

Art. 1 Natura del Piano Strutturale Comunale (PSC)

1. Il piano strutturale comunale, formato ai sensi dell'art. 20 della LUR 19/2002, tenute presenti le linee guida regionali, costituisce strumento di pianificazione territoriale comunale, definisce lo statuto del territorio e le strategie, generali e d'area, di governo del territorio, in coerenza con la pianificazione sovraordinata regionale e provinciale.
2. Il piano strutturale individua e valuta mediante il quadro conoscitivo, le risorse naturali e antropiche presenti sul territorio comunale, ne prescrive nello statuto del territorio i vincoli, i limiti d'uso e le condizioni di sostenibilità, costituenti le invarianti territoriali; definisce in relazione allo sviluppo sostenibile gli obiettivi strategici e le azioni, per l'intero territorio comunale e per le sue parti.

Costituisce inoltre contenuto del piano strutturale comunale la valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale.

3. Ai sensi dell'art. 10, comma 1 e comma 3, lettera a), e dell'art. 20, comma 3, lettere b) e c) della LUR 19/2002, lo statuto del territorio prescrive, in relazione ai sistemi di risorse naturali e antropiche individuate e valutate nel quadro conoscitivo, i limiti di sviluppo e le condizioni di sostenibilità nei confronti delle risorse stesse; prescrive inoltre, ai sensi dell'art. 20, comma 3, lettere d), g), j), k), m) e q), e dell'art. 50 della succitata legge, i vincoli di mantenimento, conservazione, tutela e ripristino e dei limiti d'uso dei sistemi di risorse naturali e antropiche medesime, con particolare attenzione all'aria, al sistema idrografico, al suolo e al soprassuolo, agli insediamenti di interesse artistico, storico, testimoniale e ambientale, ai paesaggi, al territorio agricolo, alle aree di rischio idrogeologico e di pericolo sismico.
4. Ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 20, comma 1 e comma 3, lettere a), f), g), h), i) della Lr. 19/2002, le strategie generali e d'area e i conseguenti obiettivi e azioni promanano dal programma di sviluppo economico, sociale e culturale espresso dalla comunità locale, in coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.
5. Il piano strutturale comunale di Locri è stato redatto conformemente agli indirizzi del documento preliminare di cui all'art. 27, comma 2 della citata legge regionale, approvato nel corso della Conferenza di pianificazione di cui all'art. 13 della legge medesima, il 21 maggio 2004.
6. Al piano strutturale comunale è congiunto il regolamento edilizio e urbanistico (REU) ed i Quaderni del REU aventi valore di Norme Tecniche di Attuazione, costituente strumento della gestione urbanistica comunale.

Art. 2 Elementi costitutivi del piano strutturale comunale (PSC)

1. Sono elementi costitutivi del piano strutturale comunale:
- la relazione generale;
- il quadro conoscitivo;
- la normativa;

i seguenti elaborati di piano:

Tavola 1a SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE
"Carta dell'uso del suolo" Scala 1: 10.000

Tavola 1b SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE
"Carta dei vincoli" Scala 1: 10.000
Tavola 1c SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE
"Carta della della rete ecologica" Scala 1: 10.000
Tavola 1d SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE
"Carta degli ambiti agricolo - paesaggistici" Scala 1: 10.000
Tavola 2 SISTEMA INSEDIATIVO Scala 1: 10.000
Tavola 3 SISTEMA RELAZIONALE Scala 1: 10.000
Tavola 4 CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE Scala 1: 10.000
Tavola 5a AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E DEL TERRITORIO AGRICOLO
Scala 1: 5.000

Tavola 5b AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E DEL TERRITORIO AGRICOLO
Scala 1: 5.000
Tavola 5c AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E DEL TERRITORIO AGRICOLO
Scala 1: 5.000

- il rapporto ambientale;
- la relazione geomorfologica corredata da specifica cartografia;
- la relazione agro – pedologia;
- gli studi e le indagini di cui al DM 11/03/1998.

2. La componente statutaria del piano strutturale comunale è formata dal quadro conoscitivo, dai sistemi di pianificazione naturalistico-ambientale, insediativo e relazionale, di cui alla presente normativa, e dai criteri, limiti e vincoli d'uso, dai livelli di qualità e dei requisiti prestazionali delle risorse.
3. La componente strategica del piano strutturale comunale è formata dagli scenari strategici generali, di cui alla presente normativa, dagli obiettivi strategici e dalle conseguenti azioni relativi al territorio urbanizzato e urbanizzabile; al territorio agricolo; alle infrastrutture di mobilità e comunicazione, e alle attrezzature e ai servizi di interesse generale.

Art. 3 Efficacia e validità del piano strutturale comunale (PSC)

1. Le disposizioni del piano strutturale comunale sono vincolanti per le azioni di conservazione, trasformazione e nuovo impianto di qualsiasi tipo e estensione che interessino il territorio comunale e specificatamente le risorse in esso presenti.
2. Il piano strutturale comunale individua e descrive le risorse presenti sul territorio comunale; prescrive la tutela e la valorizzazione delle risorse negli interventi urbanistici ed edilizi.

A questo fine, il piano strutturale comunale stabilisce i vincoli, i limiti d'uso e le misure di tutela a cui devono attenersi i programmi, i piani, compresi quelli di settore, gli interventi e i progetti, di iniziativa pubblica e privata.

3. Il piano strutturale è piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, ai sensi del D.lgs. 42/2004, art.135, con contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo.

La presente normativa del piano strutturale e le disposizioni del regolamento edilizio e urbanistico in merito al patrimonio insediativo e al territorio agricolo costituiscono pertanto la disciplina paesaggistica di cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004.

4. Il piano strutturale comunale è valido a tempo indeterminato.

Art. 4 Varianti del piano strutturale comunale (PSC)

1. Fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 7, le varianti al piano strutturale vigente, di modifica, integrazione o sostituzione delle disposizioni contenute nello statuto del territorio di cui alla seconda parte della presente normativa, sono ammissibili a seguito di rilevanti nuove situazioni territoriali, esclusivamente con la procedura di accordo di pianificazione di cui all'art. 13 della LUR. 19/2002 e a condizione che sia assicurata l'integrità fisica e culturale delle risorse naturali e antropiche interessate dalle varianti medesime.

Le varianti degli obiettivi strategici e delle azioni di cui alla terza parte della presente normativa di piano strutturale, a seguito di modificazioni nel programma di sviluppo stabilito dalla comunità locale, sono ammissibili in ogni tempo, con la procedura di cui all'art. 27 della LUR. 19/2002.

Art. 5 Attuazione del piano strutturale comunale (PSC) - Piani di settore

1. Fatti salvi gli interventi edilizi diretti ammessi dal piano strutturale in determinate aree ai sensi dell'art. 20, comma 3, lettera i) della LUR 19/2002, tutti gli altri interventi e azioni sono soggetti alla approvazione preventiva di piano urbanistico attuativo o di strumento di pianificazione negoziata.
2. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere agli operatori pubblici e/o privati promoventi l'intervento o l'azione, il programma di fattibilità di cui al successivo art. 6, normato dal regolamento edilizio e urbanistico. Solo a seguito dell'assenso del Comune sul programma di fattibilità, sarà ammessa la presentazione da parte di detti operatori del piano attuativo unitario o dello strumento di pianificazione negoziata.
3. Il piano strutturale individua le parti del territorio comunale soggetti alle finalità attuative e alla disciplina perequativa di cui all'art. 31 della LUR 19/2002.
4. I piani e i programmi di settore, qualsiasi sia la loro competenza, sono preliminarmente soggetti ad approvazione del programma di fattibilità di cui al successivo articolo 6 e di valutazione degli effetti ambientali a norma delle disposizioni vigenti.

Non sono soggetti alla procedura di cui al precedente capoverso i programmi di sviluppo predisposti dall'Autorità portuale, nella relativa area di pertinenza.

Art. 6 Programma di fattibilità

1. Gli interventi, le azioni, i programmi e i progetti la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo o di strumento di pianificazione negoziata o per i quali sia specificatamente richiesto dalla presente normativa, sono soggetti all'assenso del Comune sul programma di fattibilità.
2. Il programma di fattibilità, i cui contenuti sono stabiliti dal regolamento edilizio e urbanistico, definisce gli scopi dell'intervento, dell'azione o del progetto e la conformità allo statuto del territorio e alle strategie del piano strutturale, le risorse interessate, la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di realizzazione, gli effetti urbanistici, economici e sociali, le determinazioni perequative.
3. Il programma di fattibilità può proporre modifiche al piano strutturale o al regolamento edilizio e urbanistico; in tal caso, l'attuazione dell'intervento o dell'azione è subordinata alla preventiva approvazione di specifica variante al piano strutturale o al regolamento edilizio e urbanistico.
3. Contestualmente all'esame del programma di fattibilità il Comune può acquisire i contributi e i pareri della Regione, della Provincia, degli enti e degli organismi pubblici interessati.

Art. 7 Monitoraggio degli effetti e dei risultati dell'attuazione del piano strutturale e del regolamento edilizio e urbanistico

1. Non oltre quattro anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'approvazione del piano strutturale e del regolamento edilizio e urbanistico, il Comune di Locri procede alla

ricognizione degli effetti e dei risultati dell'attuazione del piano strutturale e del regolamento edilizio e urbanistico.
2. A seguito della ricognizione di cui al precedente comma, la Giunta presenta al Consiglio comunale la relazione di monitoraggio e le determinazioni di modifica e integrazione del piano strutturale e del regolamento edilizio e urbanistico che si rendano necessarie ai fini del perfezionamento della tutela e della valorizzazione delle risorse naturali e antropiche e dell'adeguatezza degli obiettivi strategici e delle azioni alle esigenze economiche e sociali, oltre che all'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale alla pianificazione regionale e provinciale e ai piani di settore nel frattempo intervenuti.
3. La relazione di monitoraggio e le conseguenti determinazioni, costituiscono il documento preliminare del piano e del regolamento per l'avvio della procedura di cui al comma 2 dell'art. 27 della LUR 19/2002.
4. Ai fini del monitoraggio, il Comune di Locri utilizzerà apposito Servizio Informativo Territoriale.

SEZIONE II

IL REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (*R.E.U.*)

Art. 8 Principi

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato e del territorio da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.
2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.
3. Spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani a esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.
4. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa e del decentramento dei livelli di decisione.
5. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:
   a) sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private;
   b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
   c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
   d) tutela dell'affidamento del privato;
   e) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
   f) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
   g) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico e attività amministrativa di attuazione;
   h) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento;
   i) potenziamento delle informazione ai cittadini e alle categorie economiche e professionali.
6. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali il Comune di Locri ritiene essenziale il contributo e la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.
7. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione e individuazione delle responsabilità.

8. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

Art. 9 Natura del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria.
2. Il REU costituisce atto di gestione edilizia e urbanistica del territorio, assieme ai piani attuativi e gli strumenti di pianificazione negoziata.
3. Il REU disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alla normativa del Piano strutturale, e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo territoriale comunale, di indirizzo generale e specifiche d'area, di cui al Piano Strutturale.
4. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Locri disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.
5. Il presente Regolamento ha, inoltre, per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

Art. 10 Competenze

1. Nel processo edilizio sono coinvolte e integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.
2. In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:
   a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
   b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
   c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedimentali e di conferenza dei servizi;
   d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge e al presente Regolamento;
   e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme;
   f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
   g) promuove secondo quanto previsto dall'ordinamento l'erogazione di servizi di consulenza tecnica e amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti.

Art. 11 Contenuto del R.E.U.

1. Il R.E.U. contiene le norme edilizie comunali riguardanti le attività di costruzione e di modificazione fisica e funzionale del suolo, dello spazio pubblico, del territorio agroforestale, degli edifici, degli spazi aperti, compresi le norme di fruibilità, sicurezza e benessere degli stessi.

2. Il R.E.U. contiene le definizioni dei termini e i parametri delle misure edilize e urbanistiche, nonché degli interventi edilizi e urbanistici.
3. Inoltre, il R.E.U. definisce le procedure e i contenuti del processo edilizio:
   a) il rilascio del titolo abilitativi;
   b) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
   c) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
   d) le modalità di esecuzione delle opere;
   e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
   f) le competenze del Comune.
4. Tutta la materia del R.E.U. è suddivisa come segue:
   - Titolo primo: *Disposizioni generali – Caratteri generali del PSC e del REU*
   - Titolo secondo: *Delle risorse o Della qualità ambientale – Standard e parametri urbanistici ed edilizi*
   - Titolo terzo: *Norme costruttive, sicurezza, vivibilità, risparmio energetico*
   - Titolo quarto: *Modalità di gestione del piano*
   - Titolo Quinto: *Disposizioni finali*
5. Gli Allegati cono i Quaderni del REU aventi valore di Norme Tecniche di Attuazione, che fanno parte integrante del presente regolamento come disposizioni normative.

Art. 12 Validità ed efficacia del del R.E.U

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

Art. 13 Adeguamento del R.E.U. alle nuove disposizione nazionali e regionali

1. L’entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l’adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisce variante al regolamento stesso.

TITOLO II
DELLE RISORSE O DELLA QUALITA' AMBIENTALE STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In questa famiglia sono normati gli aspetti e gli elementi dell'ambiente che vengono influenzati dal progetto, sia esso di manutenzione che di trasformazione: fattori ambientali, risorse naturali, storiche e culturali.

SEZIONE I

DELLE RISORSE O DELLA QUALITA' AMBIENTALE

TUTELA DEI CARATTERI FISICI AMBIENTALI

Settore I Suolo e sottosuolo

Art. 14 Difesa e qualità del suolo

1. Il suolo deve essere tutelato da fenomeni di instabilità, da processi di erosione, da condizioni di pericolosità sismica, da forme di inquinamento.
2. Deve essere prevista la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati.
3. Deve essere previsto il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di altro veicolo di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee.
4. Le trasformazioni fisiche devono limitare l'impermeabilizzazione superficiale.
5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne – parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili – sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.
6. Deve essere prevista la superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici da destinare a verde.

Art. 15 Difesa idrogeologica-sistemazione delle frane

1. Al verificarsi dei primi accenni di movimento dovrà esserne data denuncia tempestiva agli uffici comunali competenti che indicheranno i provvedimenti del caso.
2. Dovrà inoltre contemporaneamente interrompersi immediatamente ogni tipo di lavorazione del terreno e dovranno essere aperte canalizzazioni superficiali di guardia (a monte e laterali) atte a isolare idraulicamente la frana.
3. Le canalizzazioni superficiali dovranno interessare anche l'area franosa, convogliandone le acque nei punti meno favorevoli al movimento.
4. Si dovranno poi eseguire drenaggi con le caratteristiche e la profondità indicata dagli uffici comunali competenti, anche per raccogliere e convogliare le acque sorgive e loro derivazioni. La funzionalità dei drenaggi deve poter essere controllata alla loro uscita.
5. Il terreno in frana dovrà essere accuratamente conguagliato – anche con mezzi meccanici – per eliminare o impedire i ristagni d'acqua.
6. Si dovrà infine rinsaldare il terreno con inerbimenti, arbusti o piante consolidatrici, a seconda dell'ambiente pedologico.
7. Anche ad assestamento avvenuto, è vietata la lavorazione periodica del terreno.

Art. 16 Sicurezza e consolidamento del suolo

1. Le proprietà interessate da smottamenti (frane) o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade e agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, il progetto delle quali dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.
2. Nel caso di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine a esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alle proprietà interessate.

Art 17 Superficie coperta, occupata, filtrante

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica devono prevedere una superficie filtrante non inferiore al 25%.
2. La superficie filtrante deve essere sistemata a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.
3. Nel caso di insediamenti industriali la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 30% e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante.
4. L'area libera in superficie, eccedente la superficie filtrante, anche se edificata nel sottosuolo e depurata da rampe, accessi, percorsi, corselli ed eventuali parcheggi a raso, deve essere sistemata a verde per una quota non inferiore al 60% della sua estensione, anche mediante fioriere e giardini pensili. La norma non si applica nel caso di insediamenti industriali.

Art. 18 Cave

1. Le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo sono regolate dalla specifica normativa.
2. Per questi interventi è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, così come indicato nelle Procedure.
3. Le cave in disuso devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale.
4. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso a essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale.
5. Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee.

Settore II Acque

Art. 19 Difesa idrogeologica-sistemazione dei torrenti

1. La stabilizzazione del profilo degli alvei dei torrenti deve essere raggiunta attraverso la vegetazione spontanea, di tipo igrofilo, sia arbustiva sia arborea.
2. Nel caso dell'adozione di apparecchiature speciali per la sistemazione degli alvei, i tipi di opere dovranno essere in ogni caso scelti secondo la seguente successione preferenziale: opere in verde, opere in terra, opere miste, opere di gabbioni e, infine, opere di muratura.
3. I principali tipi normali di opere d'arte che si ritiene di dover suggerire con le priorità su esposte sono i seguenti:

- difese e correzioni in verde: trasversali (soglie in verde); longitudinali (siepi, graticciate di vegetazione spondale; estensive (vegetazione atta a rallentare l'azione erosiva generale delle acque).

- difese e correzioni in terra: trasversali (traverse, colmate in terra battuta); longitudinali (rettifiche alvei, spianamenti).
- difese e correzioni di muratura a secco in gabbioni: trasversali (traverse, soglie); longitudinali (repellenti, muri di sponda).
- difese e correzioni di muratura (conglomerato cementizio): trasversali (traverse, soglie); longitudinali (repellenti, muri di sponda).
- difese e correzioni miste: trasversali (traverse, soglie); longitudinali (repellenti, muri di sponda).

Art. 20 Regolamentazione delle acque sotterranee

1. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.

Art. 21 Disciplina dei pozzi

1. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi devono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti, per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati, in particolare domestici (freatici), da questo punto di vista maggiormente soggetti a rischio, con conseguente possibilità di trasmettere l'inquinamento all'acquifero attraverso pozzi profondi che mettono in collegamento più strati.
2. Le metodologie di cementazione saranno individuate da tecnici qualificati delle proprietà e sottoposte all'approvazione dei competenti uffici comunali.
3. Non è consentita la realizzazione di nuovi pozzi o di altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

Art. 22 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.
2. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli olii dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato.

Settore III Aria e atmosfera

Art. 23 Tutela/difesa e qualità dell'aria e dell'atmosfera

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.
2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e di controllo delle emissioni.
3. Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di

destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento oltre i limiti consentiti, e che non costituiscano a loro volta fonte di inquinamento.
4. Gli ambienti costruiti e gli spazi esterni dove avvengono attività umane devono essere da rumori che possono provocare fastidio, disturbo o pericolo alle attività e alla salute dell'uomo, nonché il deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente.
5. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
6. Gli edifici devono essere protetti dalle esalazioni di gas radon dal sottosuolo, dai materiali di costruzione e dall'acqua.
7. Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

Art. 24 Disposizioni relative al sistema aria
1. Deve essere perseguito il controllo della qualità dell'aria attraverso gli obiettivi e i limiti stabiliti dalla normativa vigente sull'inquinamento atmosferico.
Il sistema aria interessa anche l'elaborazione di mappe solari e di mappe dei venti atti per lo studio del comportamento termico degli edifici e per determinare gli accorgimenti tecnici – meccanici o vegetazionali – per ottenere un miglior comfort termico e un risparmio energetico

Art. 25 Clima
1. I fattori climatici intervengono sotto due aspetti: la possibilità di sfruttare il sole per prevedere sistemi passivi di riscaldamento; la necessità di prevedere il raffrescamento nei periodi estivi.
2. Negli interventi di trasformazione e di nuovo impianto, le tipologie e la morfologia devono prendere in considerazione le condizioni microclimatiche.

Art. 26 Protezione dal gas radon
1. L'infiltrazione di gas radon negli edifici può essere impedita attraverso:
   - la costruzione di una piastra continua di cemento armato sotto l'edificio;
   - la costruzione di scantinati interamente in cemento armato;
   - la prevenzione e il sigillamento di fessure (intonaci);
   - la costruzione dei pozzi d'ispezione (fognatura, acqua, gas) all'esterno degli edifici;
   - la non apertura di finestre a breve distanza dal suolo;
   - buona ventilazione.

TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Tutela delle aree naturali, delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, in quanto patrimonio della collettività e manifestazione della struttura geomorfologica e naturalistica dell'ambiente

Art. 27 Aree naturali
1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico

in quanto patrimonio della collettività della struttura geomorfologica e naturalistica dell'ambiente della città.
2. In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano.
3. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti ecc.).
4. La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo. Il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:……GEOLOGO……..

Art. 28 Salvaguardia e formazione del verde
1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. In tutto il territorio comunale la formazione e il mantenimento del verde sono soggetti a tutela e controllo.
3. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto nell'ambito dell'esercizio della attività agricola (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi decidui, pioppeti, vivai).
4. In tutte le aree in cui il presente Regolamento, la normativa o altre norme prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
5. I progetti relativi a interventi edilizi o urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.
6. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato.
7. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
8. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
9. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
10. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

11. Il Comune può prescrivere la quantità di aree verdi richiesta in rapporto alla superficie scoperta del lotto.
12. Le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, soprattutto caratterizzanti il paesaggio della città, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato a 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tale aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinarle con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.
13. L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato. Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea).
14. Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è ammesso l'abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate a m. 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a m. 1,30 dal colletto), dell'albero di cui è prevista la sostituzione. La sostituzione è ammessa solo a condizione che nella porzione di lotto permeabile sussistano i seguenti spazi atti a ospitare le nuove alberature:

a) mq 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda;
b) l'alberatura deve essere messa a dimora a una distanza minima, di m. 3 da edifici e manufatti, di m. 5 da altre alberature esistenti e/o di progetto fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

Art. 29 Reimpianti coattivi

1. Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza, con nuovi esemplari arborei posti in primo luogo nelle precedenti aree di pertinenza e all'interno del lotto di terreno, al fine di assicurare il reintegro della fitomassa arborea.
2. Nel caso di inottemperanza e qualora vengano abbattuti esemplari arborei di grande rilevanza l'area di pertinenza delle precedenti alberature rimane inedificabile a tutti gli effetti.

Art. 30 Progetti edilizi e verde

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PSC, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde come previsto dai successivi commi 2 e 3.
2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, nel caso l'intervento riguardi la realizzazione e cessione del verde pubblico, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 100 della superficie da cedere, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 100. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.
3. Negli spazi di cui al precedente comma 1, nel caso l'intervento riguardi la realizzazione del verde privato, contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi, devono essere poste

a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.
4. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a m. 1,30 dal colletto, diametro non inferiore a cm 8, disporre di idoneo "pane di terra", provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.
5. In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.
6. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
7. Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito dai precedenti commi del presente articolo, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature; in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, si rimanda alle specifiche di progettazione contenute nelle norme di dettaglio.
8. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.
9. Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta.

Art. 31 Parchi e giardini

1. I parchi pubblici e privati costituiscono un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che svolgono nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche come testimonianze della storia di culture nella trasformazione e nell'ordine della natura.
2. I giardini e i parchi storici rappresentano valori di interesse pubblico e pertanto possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione e restauro, indipendentemente dalla normativa di zona dello strumento urbanistico in cui ricadono. Sono consentiti, sulla base di una analitica lettura storica, iconografica, documentaria e sulla base di indagini dirette, unicamente gli interventi di conservazione della connessione strettissima tra essenze vegetali e architettura, come si sono configurate e stratificate nella storia, salvaguardando la particolare materia del giardino costituita da manufatti artificiali e da vegetazioni vive e quindi mutevoli con i giorni e durante il giorno e con i suoi cicli biologici, o di innovazione laddove necessario, secondo le prescrizioni della Carta italiana per il restauro dei giardini storici del 1981.
3. I giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che svolgono nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche come testimonianze della storia di culture nella trasformazione e nell'ordine della natura. Il giardino, infatti, nella sua complessa connessione di essenze vegetali progettate e di opere d'architettura, rappresenta una sintesi del pensiero culturale di una società: come tale esso va tutelato ed incentivato.
4. I giardini e parchi di nuovo impianto devono, pur nell'autonomia progettuale, ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata

principalmente sulle essenze a clima mediterraneo. Anche in questi casi l'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in generale (insolazione, clima, piovosità, umidità, venti) costituisce il parametro determinante e documentato per le scelte progettuali. In generale il progetto dovrà rispondere alle necessità di libero godimento, di riflessione, di passeggio, di gioco, di meraviglia consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili. Per gli elementi di architettura si farà ricorso principalmente ai materiali della tradizione, con esclusione del cemento e della plastica.
5. In generale le pavimentazioni (strade, aree di pertinenza, piazzali ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche; sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie ecc.). Le pavimentazioni in blocchetti di cemento pre-colorato sono consentite purché intervallate da corsetti di drenaggio e permeabilità delle acque meteoriche. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.
6. Le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. È escluso l'installazione e il passaggio delle reti e degli impianti aerei.

Art. 32 Colture agricole interne all'abitato

1. Le aree coltivate interne ai perimetri dei centri abitati, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio urbano. L'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente urbano.
2. Sono escluse le attività connesse dell'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai, conigliere ecc.), i letamai, le concimaie, i depositi all'aperto di materiale, a esclusione dei prodotti dell'attività e di materiali legati alla conduzione del fondo (pali, fascine, sementi, concimi ecc.), le vasche di scolo delle acque, le recinzioni con lamiere e materiali di risulta. Il fondo agricolo, le strade di servizio, i piazzali devono essere manutenuti in efficienza.
3. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, recinzioni e staccionate, pergolati possono essere realizzate in legno, in ferro verniciato o in muratura, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica.
4. In generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie ecc.).
5. È vietato l'uso di acqua prelevato dalla rete idrica potabile. L'eventuale mungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee.

Art. 33 Reti e impianti in aree naturali o con presenza di vegetazione

1. Le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.
2. La realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilita di una loro messa in opera in condotti interrati.
Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

3. Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.
Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi e aree di pertinenza delle alberature.

SCARICHI E RIFIUTI

La tutela del suolo da forme di scarichi e da rifiuti che producono inquinamento

Art. 34 Bonifica dei terreni e materiale di risulta

1. Al fine di assicurare i limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate – quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio – le seguenti aree:
   - attività industriali dismesse;
   - attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
   - discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili.

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implichino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica.
3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare al responsabile dell'istruttoria i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale e il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Art. 35 Raccolta e smaltimento di acque meteoriche-bianche-pluviali

1. La rete di scarico dei pluviali e della rete di raccolta delle acque superficiali deve garantire una efficace evacuazione delle stesse, separatamente dalle altre acque reflue, sino al recettore.
2. L'ubicazione e il dimensionamento delle reti e degli scarichi devono essere tali da garantire lo smaltimento rapido e completo, anche nelle normali condizioni di esercizio più impegnative, e di evitare il ristagno delle acque.
3. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia.
4. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

5. Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. 62/85 e successive modificazioni e integrazioni.
6. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.
7. Per il recupero e risparmio idrico sono da prevedere sistemi di captazione, depurazione e stoccaggio delle acque meteoriche con dispositivi di esclusione della cosiddetta acqua di prima pioggia, con i seguenti indirizzi:
a) è preferibile la raccolta delle acque meteoriche dalla copertura degli edifici: in tal caso la capacità della vasca di accumulo non sarà inferiore a 10 l./mq. orizzontale di copertura;
b) sono usi compatibili delle acque meteoriche stoccate: risciacquo w.c., lavaggio automezzi, lavaggio spazi esterni, sistema antincendio, innaffio giardini ecc.;
c) per le acque raccolte si prevenderanno: la rete autonoma di distribuzione, all'interno e all'esterno degli edifici, per gli usi compatibili; vasche d'accumulo ispezionabili, con presa d'aria dotata di filtro e chiusura di sicurezza, e con scarico di troppo pieno collegato alla rete disperdente.
8. Gli utilizzi, gli scarichi e le modificazioni delle acque superficiali e sotterranee, quando siano ammissibili in base al parere favorevole delle autorità sanitarie e dell'ARPACAL, necessitano comunque della preventiva autorizzazione comunale.

Art. 36 Regolamentazione delle acque reflue
1. Le reti di scarico devono garantire una efficace evacuazione delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale, dal punto di vista della loro dimensione e ubicazione; lo smaltimento deve evitare qualsiasi contaminazione del suolo, delle falde acquifere e delle acque superficiali, e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.
2. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue e il loro convogliamento fino a uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte a uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.
3. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
4. Nelle zone ove esiste la fognatura è fatto obbligo ai proprietari, sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto.
5. Per le località .sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo.
6. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate a un impianto di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte e uno a valle del sistema di depurazione, per consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.
7. Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte a una vasca settica di tipo Imhoff. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto a interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.
8. Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto a ossidazione totale.

9. Quando non risulti possibile o economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate a uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime a un impianto di fitodepurazione.
10. Acque reflue provenienti da insediamenti residenziali in zona agricola sono riutilizzabili per fertirrigazione previo trattamento di biofitodepurazione (biodegradazione della sostanza organica a opera di batteri e successivo fitoassorbimento dei prodotti mineralizzati mediante l'energia solare).

Art. 37 Fosse biologiche

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame e il fango.
2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.
3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.
4. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio a una distanza non inferiore a m.1,00 dalle fondazioni del medesimo.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione a una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti a evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologia all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.
7. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
   - essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
   - presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici;
   - essere dotata di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.
8. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili e ispezionabili.

Art. 38 Depuratori a ossidazione totale

1. L'utilizzo dei depuratori a ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegrabili e nitrificazione delle parti azotate.
2. I depuratori a ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, e utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi a ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza e alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.
3. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto

medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.
4. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

Art. 39 Ventilazione delle reti di smaltimento liquidi

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e delle acque fecali devono essere dotate di un adeguato sistema di ventilazione, al fine di garantire un corretto funzionamento degli apparecchi, con riferimento al benessere respiratorio-olfattivo degli utenti.
2. È richiesto un sistema di ventilazione che metta tutte le colonne di scarico in diretta comunicazione con l'esterno, in modo tale da:
   - mantenere l'equilibrio delle pressioni nel sistema di scarico;
   - reintegrare l'aria trascinata dal deflusso dell'acqua nelle colonne e nei collettori di scarico;
   - aerare efficacemente le condutture per ostacolare la formazione di muffe e funghi.
3. I condotti di scarico delle acque bianche e nere dovranno essere indipendenti, muniti di tubi di areazione, del diametro interno non minore di cm. 5,00, prolungati sopra il tetto dell'edificio.
4. I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, mai inferiore a cm 10,00 nelle discese e cm. 12,00 nei collettori, e la pendenza non dovrà essere inferiore all'1%.

Art. 40 Accessibilità all'ispezione e al campionamento

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
2. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art. 41 Controllo delle emissioni di scarichi sgradevoli

1. La condizione di non emettere scarichi e/o odori sgradevoli per gli utenti, negli spazi esterni di fruizione deve essere conseguita in qualsiasi condizione ambientale e di esercizio, e con particolare attenzione per quelle ubicazioni che presentano una diretta fruizione da parte del pubblico.
2. In particolare, non sono consentiti gli scarichi diretti in atmosfera degli impianti di condizionamento, di climatizzazione e di ventilazione, con flusso in uscita dalle pareti verticali posto a un'altezza $h < 3{,}00$ m. dal piano esterno di calpestio.
3. In generale, gli scarichi aeriformi devono essere convogliati sulla copertura dell'edificio, il più in alto possibile, diretti verso l'alto, e in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale, e da non arrecare molestie ad alcuno.
4. Nei casi di installazione del condizionatore con scarico ricavato nella vetrina di negozi esistenti, il flusso in uscita può essere posto a un'altezza $h > 2{,}7$ m., purchè sia diretto verso l'alto.

Art. 42 Scarichi di insediamenti industriali

1. Gli insediamenti produttivi dovranno adeguare i propri scarichi ai limiti e condizioni previsti dalle vigenti norme nazionali, regionali, locali.
2. Gli scarichi dovranno essere autorizzati dall'autorità competente.

SEZIONE II

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Settore I Classificazioni del territorio

Art. 43 Centro Abitato

1. Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. 147/1993 e s.m.i., in esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. In assenza di tale delimitazione, e ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico. Il relativo perimetro è approvato con delibera di Giunta Comunale.

Art. 44 Ambito Territoriale Unitario (A.T.U.)

1. Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal P.S.C. ai fini dell'applicazione della L.R. n. 19/2002. Coincide con il "territorio urbanizzato" di cui all'articolo 20 comma 3 della L.R. 19/2002.

Art. 45 Territorio urbanizzato

2. Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal P.S.C. ai fini dell'applicazione della L.R. n. 19/2002. Coincide con il "territorio urbanizzato" di cui all'articolo 20 comma 3 della L.R. 19/2002.

Settore II Definizioni e Parametri Urbanistici

Art. 46 Superficie territoriale (St)

1. Si intende la superficie di un'area omogenea avente la stessa destinazione di PSC, la cui attuazione è soggetta a un piano attuativo preventivo (Piano particolareggiato e strumenti assimilati).
2. La superficie territoriale comprende le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria della zona oggetto d'intervento rientranti all'interno del perimetro della zona stessa.
3. Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.
4. La determinazione della Superficie territoriale (St) si effettua mediante misurazione diretta sul terreno, asseverata dal tecnico progettista previa individuazione dell'area classificata mediante sovrapposizione con il corrispondente elaborato di PSC approvato.

Art. 47 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

1. Esprime il rapporto tra il volume massimo realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina a insediamento abitativo e produttivo, e la superficie territoriale (St) di cui alla precedente definizione della zona stessa.
2. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

Art. 48 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie coperta (Sc) degli edifici e la superficie territoriale (St).

Art. 49 Superficie Fondiaria (Sf)

1. È la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici.
2. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. L'unità minima in cui risulta divisa la superficie fondiaria è il lotto edificabile.
4. La determinazione della Superficie fondiaria (Sf) si effettua mediante misurazione diretta sul terreno, asseverata dal tecnico progettista previa individuazione dell'area classificata mediante sovrapposizione con il corrispondente elaborato di PSC approvato.

Art. 50 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

1. Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

Art. 51 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie coperta (Sc) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 52 Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
2. Sono esclusi dal computo della Superficie coperta:
   - i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino a un massimo di ulteriori centimetri venticinque, ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 19/2002 fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale;
   - le parti di un edificio completamente interrate e ricoperte da un'adeguata pavimentazione o da un adeguato manto erboso.
   - le parti aggettanti come balconi sporti di gronda, pensiline e simili, per una profondità massima di m. 1,50.
   - le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato, veranda, logge, balcone, cavedio. Limitatamente ai porticati, alle verande, tettoie e ai terrazzi coperti, ; essi debbono essere aperti su tre lati e la loro superficie complessiva non può essere superiore al 30% di quella utile coperta. La parte eccedente il 30% è considerata superficie utile coperta;
   - le superfici dei piani interrati destinati a parcheggi, cantine, depositi o similari a servizio delle unità immobiliari o dei servizi tecnici del fabbricato;
   - le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità, destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici, la cui altezza massima (calcolata all'estradosso del solaio) non supera m. 2,70 e quella media non supera m 2,00.

- le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc;
- le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;

Art. 53 Rapporto di copertura (Rc)

1. Esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.
2. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui alla Superficie fondiaria (Sf), e per superficie coperta (Sc) quella prima definita.

Art. 54 Superficie permeabile

1. La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua Sf che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. Il Piano strutturale fissa, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, il rapporto minimo di permeabilità o l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla superficie permeabile nei progetti di sistemazione delle aree di pertinenza; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile, dotazione che comunque non deve risultare inferiore a un albero ogni 100 mq.

Art. 55 Superficie verde con permeabilità profonda

1. La superficie verde con permeabilità profonda è la superficie del lotto con le seguenti caratteristiche:
   a) per almeno il 50% della quota prevista priva di manufatti sia superficiali sia interrati sia di pavimentazione;
   b) per la restante parte priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purché sovrastati da uno spessore di terreno di almeno m. 1,5. Su tale superficie è consentita esclusivamente la messa a dimora di essenze arboree arbustive; ma la stessa può essere computata al fine del raggiungimento della superficie di pertinenza delle alberature da piantumare (25 mq).
2. Le superficie destinate a parcheggio, anche se permeabili, non possono essere computate come superficie verde con permeabilità profonda.

Art. 56 Rapporto di permeabilità

1. Il rapporto di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto e la sua superficie fondiaria.

Art. 57 Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.
2. Gli standard urbanistici devono essere verificati anche attraverso i parametri di:
   a) accessibilità;
   b) fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione;
   c) funzionalità e adeguatezza tecnologica;
   d) equilibrata e razionale distribuzione territoriale;
   e) semplicità ed economicità di gestione.

3. Il soddisfacimento dei requisiti prestazionali di cui sopra saranno dimostrati dal proponente e verificati dall'Ente, in accompagnamento alla rilevazione e valutazione strettamente quantitativa. Detta verifica viene certificata del RUP.
4. È possibile soddisfare la percentuale di standard urbanistici anche con servizi e attrezzature private,purchè definitivamente destinate ad attività collettive e previo convenzionamento con il Comune.

Art. 58 Attrezzature

1. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti

Art. 59 Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare a un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
   - strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
   - piazze e parcheggi pubblici;
   - percorsi e spazi pedonali attrezzati;
   - piste ciclabili;
   - verde di urbanizzazione primaria;
   - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
   - fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
   - impianti di depurazione e smaltimento;
   - barriere di protezione dal rumore;
   - reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
   - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
   - spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
   - spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
   - altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.
3. Alla superficie per le opere di urbanizzazione primaria si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata a uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune.

Art. 60 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare a un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
   - asili nido e scuole materne;
   - scuole dell'obbligo elementari e medie;
   - mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
   - uffici di delegazioni comunali e altri uffici pubblici di quartiere;
   - chiese e altri edifici per servizi religiosi;
   - centri civici e sociali;

- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici .

3. A queste superfici si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate di tipo G dal DM 1444/68. Detta superficie resta vincolata a uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto.

Art. 61 Superficie per opere di urbanizzazione generale

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate a infrastrutture e attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece a un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

Art. 62 Potenzialità edificatoria

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi ecc.) ed edilizi (altezze, distanze ecc.) prescritti.
3. In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalla Normativa del PSC, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.
4. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

Art. 63 Carico urbanistico

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale carico urbanistico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione, alle dimensioni e alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. È' pertanto aumento del carico urbanistico, l'aumento dei parametri dimensionali 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 al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.
3. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private e gli usi terziari diffusi non è considerato aumento di carico urbanistico.

Art. 64 Categoria e classe catastale

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:
- la categoria è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

2. Le destinazioni d'uso – ordinarie e permanenti – delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali o a queste attribuibili per analogia.
3. L'attribuzione catastale di categoria e classe a un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 65 Capacità insediativa

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. di Superficie complessiva (Sc), oppure di un abitante ogni 80 mc. di volume utile, secondo quanto contenuto nel DM 1444/68.
2. Valori convenzionali diversi, e/o unità di misura diverse, della capacità insediativa, si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 66 Unità minima di intervento

1. L'unità minima d'intervento è la minima Superficie territoriale oppure la minima Superficie fondiaria, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.
2. Qualora la unità minima di intervento risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.
3. L'obbligo di rispettare la unità minima di intervento non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

Art. 67 Lotto intercluso

1. Un lotto di terreno edificabile si definisce intercluso quando è circondato da fabbricati o spazi pubblici o aree di pertinenza di fabbricati confinanti o zone di tipologia urbanistica diversa

Art. 68 Ciglio stradale

1. È la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e simili).

SEZIONE III

DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 69 Unità immobiliare

1. Per unità immobiliare si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi, con o senza area di pertinenza, ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

Art. 70 Edificio, unità edilizia, organismo edilizio

1. Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.
2. Si definisce unità edilizia, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
3. Per organismo edilizio si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Art. 71 Unità tipologica, tipo edilizio

1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.
2. Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati e individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo e alla risoluzione linguistica; cosicchè dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

Art. 72 Isolato

1. Per isolato si intende un complesso di edifici circondato da strade.

Art. 72 Edificio residenziale

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della superficie utile dell'unità edilizia; mentre la restante parte della superficie utile può essere destinata o destinabile a usi non residenziali, purchè compatibili.

Art. 74 Abitazione

Art. 73 Edificio residenziale

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.
2. L'abitazione deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore all'8% del totale della superficie utile, con un minimo di mq. 4. Il ripostiglio si intende direttamente accessibile dall'abitazione. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, e quando preesistente.

Art. 75 Area di pertinenza

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione dello strumento di previsione generale nei casi di permesso di costruire edilizia o di intervento urbanistico preventivo.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico di previsione ad attrezzature pubbliche e/o a opere di urbanizzazione primaria e/o a fasce di rispetto stradale.
3. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente.

Art. 75 Area di sedime

1. Area di sedime di un edificio è la figura piana definita dall'intersezione dei piani dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o piani di campagna, esclusi gli sporti aggettanti, e la parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino a un massimo di ulteriori centimetri venticinque, secondo quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 49 della LR 19/02.

Art. 77 Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse e a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.
2. Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

Art. 78 Parti comuni condominiali

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'articolo 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria.
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; questi ultimi locali a uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali

che contengano più di quattro unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq./alloggio, con un minimo di 20 mq.; e non debbono essere collocati al piano interrato.

Art. 79 Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie e accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Art. 80 Superficie

1. Superficie minima del lotto: dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
2. La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile secondo i relativi indici di costruzione è quella del lotto edificabile con esclusione di sedi stradali e aree pubbliche (Circolare Ministeriale LL.PP. 14/4/1969 punto 3 comma a).

Art. 81 Superficie lorda (Sl)

1. La superficie lorda di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.
2. Vale ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto.

Art. 82 Superficie complessiva (Sc)

1. Si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale della superficie non residenziale.
2. È la misura convenzionale per la determinazione convenzionale del costo di costruzione dei nuovi edifici, ai fini del calcolo del contributo al costo di costruzione stesso.

Art. 83 Parti che non costituiscono superficie complessiva

1. Non costituiscono superficie complessiva, e quindi non entrano nel computo della superficie principale né della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:
   a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
   b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
   c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più unità immobiliari;
   d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
   e) gli spazi con altezza di piano < 1,80 m.;
   f) gli aggetti e incassi aperti, di profondità < 0,60 m., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
   g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
   h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
   i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, realizzate ai sensi della L. 122/1989;

j) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti e altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari e ornamentali, purchè a carattere pertinenziale;
k) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purchè a carattere pertinenziale;
l) gli spazi tecnici di alloggiamento (non altrimenti utilizzabili) e i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.

Art. 84 Supeficie utile abitabile (Su)

1. Si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
2. La misura della superficie abitabile si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 85 Superficie non residenziale (Snr)

1. Si intende quella destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
2. Tali superfici riguardano:
   - cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche e altri locali similari;
   - autorimesse singole e collettive;
   - androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
   - logge e balconi.
3. Costituiscono in particolare superficie non residenziale:
   a) i locali condominiali a uso di servizio, in comune (androni di ingresso, corridoi/disimpegni, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non e salette condominiali).
   b) i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici ecc.), limitatamente al piano interrato, al piano terra e al piano di copertura;
   c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato e al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la superficie utile abitabile;
   d) le autorimesse pertinenziali a uso privato, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti);
   e) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
   f) tettoie per ricovero auto e bici;
   g) percorsi pedonali coperti;
   h) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonchè le verande quando hanno la funzione di “serra bioclimatica” per lo sfruttamento dell'energia solare;
   i) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
   j) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

Art. 86 Superficie di tettoie e silos

1. Le tettoie, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Superficie utile per il 40%; se chiuse per più di un lato, anche con chiusura non estesa all’altezza dell’intera parete, si calcolano al 100%.
2. Le tettoie a copertura di posti auto e veicoli a due ruote sono invece Superficie accessoria al 100% della superficie coperta in tutti gli usi, fino all'incidenza massima dello standard a

parcheggio richiesto dal PSC, quando hanno altezza del fronte inferiore o uguale a m. 2,40 e profondità fino a m. 6.
3. La Superficie utile per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

Art. 87 Involucri leggeri rimuovibili
1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimuovibili, cioè privi di rigidezza propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su; tuttavia, se e in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a titolo abilitativo a seconda del tipo di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme di distanza.

Art. 88 Volume lordo (V)
1. II volume di un edificio è la cubatura totale dell'edificio (vuoto per pieno) calcolato dalla superficie di pavimento sovrastante il piano di sistemazione esterna dell'edificio stesso (marciapiede se esistente ovvero aumentando di 15 cm di altezza in caso di assenza di marciapiede) all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.
2. Nel caso di copertura a tetto si computa come volume fino all'intradosso della linea di gronda.
3. Si definisce linea di gronda l'intersezione tra il piano chiuso della facciata e l'intradosso del piano inclinato del tetto
4. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.
5. Sono esclusi, ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 19/2002, dal computo del volume:
   a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 centimetri, per le nuove costruzioni, e fino a un massimo di ulteriori centimetri 25;
   b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifìci, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
6. Sono inoltre esclusi dal computo del volume:
   a) I porticati o porzioni di essi se pubblici o d'uso pubblico;
   b) i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili aventi le seguenti caratteristiche:
      - altezza in gronda misurata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'estradosso del solaio di copertura inferiore o uguale a 1,00 m.; non considerando nel computo il maggiore spessore dei solai per la sola parte eccedente i 20 cm. se contribuisce al miglioramento statico degli edifici e/o miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
      - altezza media minore o uguale a m. 2,00, misurata tra pavimento e soffitto;
      - pendenza delle falde non superiore al 35;
      - destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.
   c) i vani seminterrati o fuori terra destinati ad autorimesse di cui alla Legge 122/89 e s.m.i.;
   d) i porticati o porzioni di essi (se pubblici o di uso pubblico), le logge, i balconi o altre parti di costruzione racchiuse su non più di due lati ovvero, per forme irregolari, libere almeno su due lati. Si considera lato chiuso anche la parete di confine.
7. Sono esclusi i volumi tecnici di cui al successivo articolo 90.

Art. 89 Volume utile
1. Il volume utile di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano.

2. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a m. 4,40.

Art. 90 Volumi tecnici (Vt)

1. Sono considerati "volumi tecnici" quei volumi che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici e sono determinati dalla impossibilità di inglobarli entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
2. Tali volumi devono comunque essere limitati a quanto strettamente necessario a contenere gli impianti tecnici e a consentire l'accesso agli stessi.
3. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
4. Sono considerati volumi tecnici e, quindi da non computare in volumetria, quando presentano le caratteristiche sopra stabilite:
   - Le canne fumarie e di ventilazione;
   - II vano scala al di sopra della copertura e l'extracorsa dell'ascensore quando risultano necessari per l'accesso a eventuali coperture e/o a terrazza-lastrico solare;
   - I locali caldaia (anche esterni al fabbricato e, che costituiscano anche separato organismo edilizio) per le minime dimensioni di ingombro planimetrico e di altezza, tali da consentire il normativo funzionamento ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.

SEZIONE IV

ALTEZZE E DISTANZE

Art. 91 Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici – verticali, orizzontali, inclinate e curve – che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.
2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta.

Art. 92 Fronte dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati – che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

Art. 93 Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
2. Nei rapporti tra confinanti luci e vedute sono regolate, oltre che dalle norme del presente regolamento, anche dal Codice Civile
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

Art. 94 Parete finestrata

1. Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati.
2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.
3. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

Art. 95 Altezza di un edificio (H)

1. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello Strumento Urbanistico e da particolari norme vigenti, a eccezione dei soli volumi tecnici.
2. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal livello del marciapiede esistente o previsto o, in difetto dal piano stradale, orizzontale o inclinato) alla linea di copertura (definita dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o inclinato, considerando lo spessore massimo del solaio pari a cm 20) Per le coperture le cui falde superino il 35%, l'altezza deve essere misurata dai due terzi della proiezione del tetto sulla verticale.
3. Nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una quota di riferimento certa, la determinazione della quota va richiesta all'ufficio competente del III° Servizio Territorio (già U.T.C, comunale).
4. Nelle vie e nei terreni in pendenza, qualora il fronte dell'edificio sia disposto secondo la pendenza, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20%, né di 2 metri l'altezza massima consentita, ciò al fine di consentire un unico piano orizzontale nei fronti a diverso livello, sempre che i distacchi consentono di raggiungere le altezze relative.
5. Qualora l'edificio prospetti su due o più strade a diversi livelli, l'altezza è determinata in corrispondenza al punto medio della linea frontale posta al più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati. In tal caso valgono per le altezze le rispettive quote.
6. Sono esclusi dal computo delle altezze i volumi tecnici purché non superino i 3 metri a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.
7. Inoltre, ai sensi dell'art. 49 Legge Regionale n. 19 del 16/04/2002, sono esclusi dal computo dell'altezza il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
8. Non si considerano ai fini della definizione della linea di terra o di sistemazione esterna dell'edificio le rampe o le corsie di accesso ai box, alle cantine, o ai volumi tecnici che siano ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale.

Art. 96 Indice di visuale libera

1. L'indice di visuale libera di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza del fronte stesso e la sua altezza del fronte.

Art. 97 Piano di riferimento (Pr)

1. Rappresenta nelle aree pianeggianti situate a quota uguale o inferiore alla strada su cui prospettano, il piano, rapportato al livello stradale assegnato dal Comune, rispetto alla cui quota debbono essere riferite le misurazioni della altezze e dei volumi.
2. Il “Piano di riferimento” viene stabilito aumentando la quota del piano stradale, assegnata dal Comune, di una misura non superiore al 2% della distanza minima dell’edificio dal ciglio della strada stessa, fino a un massimo di cm. 20

Art. 98 Piano del terreno

1. Rappresenta, nelle aree in pendenza o aree pianeggianti situate a un livello superiore rispetto al piano stradale, il piano del terreno alla sua situazione esistente, rispetto alle cui quote debbono essere riferite le misurazioni delle altezze per il calcolo dei volumi.

La situazione attuale deve risultare in apposito elaborato di rilievo asseverato dal tecnico progettista

Art. 99 Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno (pavimentato o no) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area complessiva (integrale) prodotto dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

Art. 100 Numero dei piani

1. Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se abitabile ai sensi del presente regolamento.

Art. 101 Altezza interna di piano

1. L'altezza interna di piano è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento, escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero altezza di piano < 1,80 m., e che perciò non costituiscono superficie utile né volume utile.
3. L'altezza interna rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, e in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

Art. 102 Soppalco

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso.
2. Quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, se presenta altezza > 1,80 m., risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della superficie utile, e si aggiunge a quella preesistente.

Art. 103 Calcolo delle distanze

1. Valgono ai fini della distanza dal ciglio stradale, dai confini e dai fabbricati le norme di cui al comma 1, punto c, art. 49 LR 19/2002.
2. Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma planivolumetrica, ovvero dalla proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, se superiori a m. 1,50 di profondità.
1. 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.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
   - distanza da un confine di proprietà;
   - distanza da un confine di zona;
   - distanza dal filo stradale;
   - distanza da un altro edificio.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
4. Le distanze sono sempre indicate come minimi.
5. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono

però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Art. 104 Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica

1. È la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi a sbalzo fino a m. 1,50, dalla linea di confine.
2. È stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato, comunque un minimo assoluto.
3. Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, previa presentazione di atto d'obbligo debitamente registrato, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche. Il tutto fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
4. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
5. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 3,00.
6. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5,00.
7. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;
8. Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze: ½ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5,00; tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
9. È ammessa altresì, con esclusione delle zone a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, fatti salvi i disposti del Codice Civile.

Art. 105 Distanze dal ciglio stradale

1. Si intende la distanza tra la proiezione dell'edificio e il ciglio stradale, misurata nei punti di massima sporgenza.
2. Ogni qualvolta il PSC preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di PSC.

Art. 106 Distanze minime dalle strade in centro abitato

1. Le distanze dalla strada all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle *nuove costruzioni* (anche interrate), nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 30 m. per le strade di tipo A (autostrade);
- 20 m. per le strade di tipo D (urbane di scorrimento);
- 10 m. per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali);

2. Per gli interventi sul *patrimonio edilizio esistente* che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
3. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalla strada, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile, per le strade di tipo E ed F,

l’intervento qualora il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all’interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa.
4. Nel caso in cui tale ribaltamento determini pregiudizio estetico dell’organismo edilizio è consentito l’allineamento verticale delle sopraelevazioni.
5. Per le strade comprese nell’ambito del centro storico valgono gli allineamenti esistenti, fatti salvi i diritti dei terzi interessati.
6. Per le strade a fondo cieco non valgono le distanze di cui sopra, ferme restando le distanze minime tra edifici.
7. Sono comunque fatte salve dall’osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo E ed F, eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l’edificio principale.
8. Per le distanze degli impianti di carburante si rimanda a quanto disposto dal Piano di distribuzione dei carburanti.
Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti, possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma, previo parere del Dirigente del servizio competente

Art. 107 Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato
1. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, da rispettare nell’aprire canali, fossi o nell’eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni, e in ogni caso non può essere inferiore a m. 3.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’articolo 4 del Codice della strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrate), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 60 m. per le strade di tipo A (autostrade);
- 40 m. per le strade di tipo B (extra urbane principali);
- 30 m. per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
- 20 m. per le strade di tipo F (locali), a eccezione delle "strade vicinali" come definite dall’articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada;
- 10 m. per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’articolo 4 del Codice della strada, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 30 m. per le strade di tipo A;
- 20 m. per le strade di tipo B;
- 10 m. per le strade di tipo C.

4. Per le strade di tipo F, le distanze dalla strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, dal Codice della Strada. Non sono parimenti stabilite dal suddetto Codice le distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione. Nei suddetti casi si fa riferimento a quanto derivante dalla Normativa di PSC, dal presente regolamento e dlla normativa vigente.
5. Le distanze dalla strada fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- 5 m. per le strade di tipo A, B;
- 3 m. per le strade di tipo C, F.

6. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo non può essere inferiore a 1 m.
7. Qualora tali recinzioni superino l'altezza di 3 m. o i relativi cordoli 30 cm dal suolo la distanza minima da rispettare è di 3 m.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
9. Le prescrizioni contenute nei commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.
10. La fascia di rispetto delle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
- nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati ai commi precedenti;
- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ai commi precedenti in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 108 Distanze minime dalla ferrovia
1. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e il primo ferro del binario.
2. Per interventi di recupero con variazione dalla sagoma planivolumetrica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di m. 30 per le ferrovie di competenza statale e di m. 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.
3. Salvo il rispetto degli articoli 49 e 50 del DPR 11 luglio 1980, n. 753, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli edifici da costruire su zone finitime è prescritto un distacco della profondità minima di m. 10 dal confine di zona.
4. Sono inoltre da osservare le prescrizioni della legge 20 marzo 1865, n. 2248 (articolo 235) e successive modificazioni e integrazioni.
5. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa, salvo preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa.
6. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

Art. 109 Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
1. È la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.
2. Le norme relative ai distacchi tra gli edifìci si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni. Il tutto fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
3. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

4. Per interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate è di m. 10. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.
5. Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a m. 12, la distanza da osservare è di m. 10; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a m. 12 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10.
6. È consentita la costruzione in aderenza, previa presentazione di atto d'obbligo debitamente registrato.
7. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, non valgono le distanze di cui al presente articolo, ferma restando la necessità dei requisito di illuminamento.
8. Ai fini della misura della distanza, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non configurino superficie utile.
9. Nel caso di pareti prospicienti, la distanza è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

Art. 110 Deroghe alle distanze

1. Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili e per le strade di tipo F fuori da tale territorio, l'applicazione della norma sulle distanze, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche, quest'ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada e individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.
2. Il Comune può consentire, o imporre, gli allineamenti di cui al comma 1 del presente articolo e del comma 4 dell'articolo (strade in centro abitato).
3. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine (ovvero quello più alto) della parete prospiciente.
4. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

a) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati ecc.);

b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche ecc.);

c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

d) alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

e) ai portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;

f) ai muri di cinta fino a m. 3 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie;

g) agli adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonchè di abbattimento delle barriere architettoniche;

h) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di m.1,80;

i) ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, impianti per il trattamento e il condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento e il deposito delle acque idrosanitarie, serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali

volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso, nonché le canne fumarie e di ventilazione;

j) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali a esempio pergolati, tende ecc.;

k) alle autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;

l) ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacita motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti;

m) alle opere indispensabili per i fini della protezione civile.

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

6. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, è consentita, anche in deroga a distanze e distacchi previsti dalle «norme di principio», la coibentazione termica qualora comporti un ispessimento delle pareti esterne non superiori a cm. 15 e delle coperture degli edifici non superiore a cm 20.

Art. 111 Diritti dei terzi

1. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA o l'approvazione del progetto, non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.

TITOLO III
NORME COSTRUTTIVE, SICUREZZA, VIVIBILITA', RISPARMIO ENERGETICO

Sotto questa dizione abbiamo compreso quelli che finora sono stati requisiti legati al benessere e riferiti esclusivamente all'edificio. Oggi possiamo associare a essi riferimenti più ampi. Infatti, si tratta di vere e proprie categorie riferite alla vivibilità e alla sicurezza delle nostre attività nei diversi luoghi.
Esse perciò sono declinate sia nei requisiti prettamente edilizi sia in termini più generali. L'intento è di trattarli come categorie generali di cui quella edilizia è un caso specifico e particolare anche se, in alcuni casi, predominante.
Alcuni di questi requisiti -prevenzione di alcune forme di inquinamento- sono state trattate nella qualità ambientale. Ciò a dimostrare come le categorie legate alla qualità del vivere e del fruire gli spazi sono sempre meno legate agli edifici.

SEZIONE I

IGIENE, SALUTE, AMBIENTE, RISPARMIO ENERGETICO

Gli edifici e lo spazio esterno devono essere concepiti e costruiti in modo tale da garantire che la loro fruizione, per tutti gli usi previsti e prevedibili, possa avvenire senza comportare rischi o compromissioni per l'igiene e per la qualità dell'ambiente, naturale e costruito, inteso in senso globale

Settore I Qualità dell'aria - Benessere respiratorio e olfattivo

Art. 112 Purezza e ricambio dell'aria

1. È la condizione di purezza dell'aria nei locali chiusi di qualunque tipo, al fine di garantire il benessere respiratorio e olfattivo degli utenti, anche in condizioni sfavorevoli di ventilazione; in particolare attraverso il controllo dello smaltimento dei prodotti della combustione (ossido di carbonio, anidride carbonica) negli apparecchi a fiamma libera, nel rispetto delle condizioni di minima interferenza con l'ambiente circostante.
2. L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza.
3. L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.
4. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edifîcio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.
5. Sono vietate aspirazioni meccaniche nei locali in cui vi siano:
   - apparecchi a fiamma libera con proprio impianto di aspirazione;
   - aperture non sigillate di condotti di canne collettive;
   - caminetti afferenti a canne collettive.
6. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco e impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.
7. Ogni apparecchio a fiamma libera deve essere collegato a un impianto (naturale o meccanico) di estrazione dei gas combusti, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

8. L’installazione di bruciatori e lo smaltimento gas combusti deve avvenire secondo le norme vigenti.
9. Per interventi edilizi di recupero è ammessa l'estrazione meccanica, anche con scarico a parete, ma solo per impianti a gas metano, nell'impossibilità di utilizzare canne fumarie, e nel rispetto del D.P.R. 412/1993.
10. In ogni caso, lo scarico degli aeriformi da smaltire deve essere convogliato il più in alto possibile, e in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale, nè con balconi, porticati o percorsi; e comunque almeno a m. 2,40 di altezza dal più vicino piano di calpestio.
11. Le emissioni di polveri e vapori nei luoghi di lavoro devono essere efficacemente captati nelle immediate vicinanze del punto di produzione degli stessi. L'impianto di captazione deve avere le seguenti caratteristiche:
- velocità di captazione pari a 0,5 m/sec nel punto di produzione degli inquinanti, salvo casi particolari che richiedono valori diversi;
- dispositivo di captazione posizionato o posizionabile in modo tale che le linee di flusso degli inquinanti non investano l'apparato respiratorio degli operatori;
- dotazione di canna di espulsione degli inquinanti all'esterno vanno convogliate a tetto con scarico localizzato fuori dalla zona di reflusso;
- presenza di idonei sistemi di abbattimento e/o filtrazione degli inquinanti prima della loro espulsione all'esterno;
- rispetto dei disposti degli artt. 364 e 365 del D.P.R. 547/55.

12. Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIAC (Comitato Regionale contro l'Inquinamento Atmosferico e acustico della regione Calabria), gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

Art. 113 Controllo delle emissioni dannose

1. L’organismo edilizio, i suoi componenti, gli impianti, gli elementi di finitura e gli arredi fissi devono essere realizzati con materiali che non emettano all’interno degli organismi edilizi gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche; devono inoltre conservare nel tempo tale caratteristica.
2. L’organismo edilizio e le sue pertinenze non devono essere sottoposti a livelli di esposizione ai campi elettromagnetici dannosi per la salute degli utenti, di origine esterna o interni (impianti)
3. Il requisito s’intende soddisfatto se:
- sono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull’uso di specifici materiali da costruzione;
- gli eventuali livelli di inquinamento dovuti alle sostanze presenti in opera sono conformi ai limiti stabiliti dalle normative vigenti.

4. Non possono essere impiegati materiali vietati dalla normativa vigente. Nel caso di utilizzo di materiali in cui impiego è regolamentato dalla normativa vigente devono essere rispettate le relative norme specifiche.
5. I livelli di inquinamento dovuti ai campi elettromagnetici devono rispettare i limiti stabiliti dalle normative vigenti per la tutela della salute.
Nel caso di interventi di demolizione e rimozione di strutture e impianti in ambiente di vita e di lavoro contenenti amianto, vanno osservate le vigenti norme in materia di tutela della salute dei lavoratori e della popolazione e in materia di raccolta e smaltimento dei rifiuti. Ai fini della tutela della salute, i proprietari delle unità edilizie, comprese quelle abitative, che operano direttamente per la demolizione e rimozione dei materiali in questione (anche in piccole quantità) negli ambienti di vita individuale e collettiva, le imprese e chiunque

Art. 114 Ventilazione

1. Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere termoigrometrico e del benessere respiratorio-olfattivo.
2. Detto equilibrio è strettamente correlato alla presenza delle persone all'interno degli spazi.
3. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
   - controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
   - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
   - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
   - assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
   - assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
4. Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.
5. Il livello di prestazione è espresso in numero di ricambi d'aria orario con riferimento alla norma UNI 10339, che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un ora all'interno dello spazio e il volume dello spazio medesimo.
6. I ricambi d'aria si distinguono in:
   - continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le prese d'aria esterne;
   - discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, a esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.
7. Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica, con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica e igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
   - locali destinati a uffici;
   - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
   - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
8. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
9. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale e i relativi disimpegni negli edifìci di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati e aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.
10. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.
11. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
12. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.
13. In particolare per i locali destinati a edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18/12/1975, punto 5.3.12.

Art. 115 Confort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione e uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Art. 116 Temperatura dell'aria interna

1. Il controllo della temperatura dell'aria interna concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere termoigrometrico.
2. Negli spazi chiusi dell'organismo edilizio deve essere assicurata, nella stagione fredda, una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste (benessere termico).
3. La temperatura dell'aria deve essere contenuta entro opportuni valori, oltre a non presentare eccessive variazioni all'interno dello spazio.
4. Nella stagione fredda, se gli spazi chiusi sono riscaldati con un impianto termico, la temperatura dell'aria deve essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici.
5. Il requisito si ritiene soddisfatto se è garantita una temperatura dell'aria interna, per gli spazi chiusi per attività principale e secondaria, compresa tra i 18°C e i < 22°C. Inoltre la temperatura non deve presentare, nei punti lungo la verticale dell'ambiente (a un'altezza compresa entro 1,8 m dal pavimento e a una distanza dalle pareti superiore a 60 cm) una differenza superiore a 2°C.

Art. 117 Temperatura superficiale

1. Il controllo della temperatura superficiale è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere termoigrometrico.
2. Le temperature delle superfici interne degli spazi chiusi vanno contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia a irraggiamento sia a eccessivi moti convettivi dell'aria.
3. Le temperature superficiali di qualunque parte accessibile con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, devono essere opportunamente contenute, al fine di garantire l'incolumità degli utenti.
4. Per le superfici interne opache, i valori della temperatura superficiale devono essere tali da evitare fenomeni di condensa non momentanea e consentire il benessere termoigrometrico in ogni punto degli spazi di fruizione per attività principale e in particolari spazi per attività secondaria: bagni e spogliatoi.

5. Per i corpi scaldanti con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, è ammessa una temperatura superficiale inferiore o uguale a 70 °C; sono ammesse temperature superiori solo per le superfici non accessibili o protette.

Art. 118 Controllo dell'inerzia termica

1. È la condizione, nella stagione estiva, di adeguata limitazione degli apporti di calore agli ambienti interni, e di smorzamento e di sfasamento dell'onda termica del ciclo esterno, al fine di un soddisfacente benessere igrotermico.
2. Nella stagione invernale, il requisito ottimizza l'impiego dell'impianto di riscaldamento.
3. Deve essere contenuto l'aumento della temperatura interna per effetto degli eccessivi apporti di calore e dell'insufficiente inerzia termica delle chiusure.
4. Il valore del fattore di inerzia termica di un ambiente (i) – definito come il rapporto tra la superficie lorda equivalente di tutto l'involucro e la superficie del suo pavimento (dove la superficie lorda equivalente è la somma delle superfici interne ciascuna moltiplicata per il suo coefficiente di massa e resistenza termica) – raccomandato è > 1,5.
5. Gli ambienti sono definibili a inerzia termica:
   - forte, quando i>3;
   - media, quando 1,5<i<3;
   - debole, quando 0,5<i<1,5;
   - insufficiente, quando i<0,5.
6. È particolarmente raccomandato il conseguimento di un elevato coefficiente di massa dell'involucro edilizio, con la conseguente possibilità di abbattimento del coefficiente globale di dispersione termica ai sensi della L. 10/1991.

Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente) gli apporti di calore da processi di lavorazione devono essere compatibili con i parametri microclimatici di

Settore II Impermeabilità e tenuta all'acqua

L'attitudine a impedire l'infiltrazione di acqua battente in ambienti interni che devono restare asciutti. L'impermeabilità riguarda anche gli elementi tecnici destinati al contenimento di liquidi nei vari sistemi impiantistici

Art. 119 Isolamento dall'umidità.

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
1. L'impermeabilità riguarda anche gli elementi tecnici destinati al contenimento di liquidi nei vari sistemi impiantistici.
2. Le chiusure verticali e superiori non devono consentire infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi di fruizione dell'organismo edilizio.
3. I solai di locali umidi devono impedire le infiltrazioni d'acqua di condensa e di quella presente in rapporto all'uso.
4. Deve essere garantita un'adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi.
5. Deve essere impedita la risalita dell'acqua per capillarità negli spazi per attività principale e secondaria.
6. Negli interventi deve essere garantita:
   - nessuna infiltrazione d'acqua attraverso le chiusure (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) né attraverso i giunti tra gli elementi tecnici;
   - tenuta all'acqua del giunto a terra delle pareti di spazi in cui sia previsto l'uso di acqua di lavaggio dei pavimenti e impermeabilità della finitura superficiale delle pareti degli

spazi dove possano verificarsi fenomeni di condensa superficiale o getti d'acqua sulla parete stessa;
- nessuna infiltrazione dai solai delimitanti spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.);
- scelta degli infissi in base all'esposizione al vento della zona in cui l'edificio è collocato, al tipo di esposizione e all'altezza dell'edificio;
- nessuna risalita di acqua per capillarità dagli elementi di fondazione, dai vespai e dalle altre strutture a contatto con il terreno.
- presenza di pavimentazione impermeabile che consenta la raccolta dell'acqua nei cortili e nei pozzi luce.

7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere – salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale – il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
8. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
9. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari a un terzo della sua altezza.
10. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
11. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
13. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto a un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
14. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
15. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2% al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 120 Controllo dell'umidità superficiale e interstiziale

1. Negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza, deve essere garantito un idoneo livello della temperatura di rugiada, tale da evitare: la formazione di umidità per condensazione superficiale, nonché di infiltrazioni, di macchie e di muffe; la compromissione delle caratteristiche tecniche dei componenti dell'involucro edilizio; il ristagno di vapore in eccesso all'interno dell'involucro edilizio.
2. In tutti gli ambienti considerati, la temperatura superficiale interna deve risultare maggiore o uguale alla temperatura di rugiada, con la possibilità di eccezione per i serramenti vetrati per i quali sia disposta la raccolta ed evacuazione dell'acqua di condensa.
3. Quando non è diversamente dimostrato dal calcolo, la temperatura di rugiada è assunta pari a 14 °C.
4. Negli ambienti in cui è previsto un forte sviluppo momentaneo di vapore, deve comunque essere disposto il sistema di eliminazione dell'acqua di condensa, la quale inoltre non deve arrecare danni permanenti.

Settore III Illuminazione

Le caratteristiche degli spazi esterni e degli organismi edilizi di godere di illuminazione, naturale o artificiale, in modo adeguato agli impegni visivi previsti, senza che le sorgenti luminose, comunque e dovunque collocate e in qualsiasi campo visivo possibile, producano per gli utenti una sensazione di fastidio a causa dell'abbagliamento

Art. 121 Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
   a) locali destinati a uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
   b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
   c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
   d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
   e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.
   f) I servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art. 122 Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta a una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema

integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Art. 123 Illuminazione artificiale
1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 124 Parti trasparenti
1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Art. 125 Controllo del soleggiamento
1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è sconsigliata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
4. Deve essere possibile eliminare le proiezioni localizzate di raggi luminosi negli spazi destinati a lavoro, riposo, sonno e altre attività paragonabili.
5. Il controllo del soleggiamento, da parte dell'utenza, concorre al risparmio energetico per raffrescamento estivo.

Art. 126 Controllo dell'abbagliamento
1. Le sorgenti luminose, comunque e dovunque collocate e in qualsiasi campo visivo possibile, non devono produrre per gli utenti una sensazione di fastidio a causa dell'abbagliamento.
2. Per le facciate dei monumenti, o comunque degli edifici con illuminazione diretta, la prestazione riguarda anche un livello d'illuminamento medio superficiale adeguato al colore e alla scabrosità della finitura.
3. Il controllo dell'abbagliamento comprende anche la verifica che non si producano effetti fastidiosi in conseguenza dell'impiego di vetrate riflettenti.

Settore IV Protezione dal rumore - Benessere uditivo

Condizioni degli spazi aperti e chiusi atte a garantire che il rumore cui sono sottoposti i cittadini, gli utenti e gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute, tali da consentire soddisfacenti condizioni di benessere di

vita, di sonno, di riposo e di lavoro, e che non provochino deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno

Art. 127 Confort acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali e orizzontali contro i rumori sia estemi che intemi.
2. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro ecc.).
3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.
4. Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.
5. Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.
6. In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto conceme:
   - i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
   - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
   - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
   - i rumori provenienti da laboratori e da industrie.
7. Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta e un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.
8. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.
9. Per gli impianti d'allarme sonori la durata massima è di 15 primi ai sensi del D.P.C.M. 1/3/1991.
10. Gli impianti che possono dar luogo a vibrazioni o trasmissioni di rumore per via strutturale, devono essere collocati al piano terra, su appositi supporti antivibrazione; collocazioni diverse devono essere giustificate e studiate con idonee soluzioni.

Art. 128 Controllo della pressione sonora

1. Spazi interni

Negli spazi di fruizione dell'utenza, a finestre normalmente chiuse, il livello equivalente di pressione sonora, per rumori indotti interni o esterni, deve essere compatibile con le esigenze fisiologiche relative alle attività previste.

Il livello sonoro indotto, dall'interno o dall'esterno, negli ambienti considerati, misurato come livello continuo equivalente della pressione sonora Leq.(A) espresso in dB, deve essere contenuto entro i valori rispettivamente diurni (ore 6-22) e notturni (ore 22-6):

- per spazi di abitazione, di riposo e di studio: 40-30;
- per spazi di lavoro e per attività individuali: 50-40;
- per spazi di riunione e per attività collettive: 60-50;
- per spazi tecnici e assimilabili: 75-75.

L'innalzamento del livello di pressione sonora momentaneo prodotto dal funzionamento degli impianti tecnici civili, deve risultare contenuto, rispetto al rumore di fondo, entro i 5 dB, nella fascia diurna, edentro i 3 dB nella fascia notturna.

Per i rumori interni relativi a particolari attività produttive, la prestazione richiesta può essere modificata, fatto salvo il rispetto del D.L. 626/1994 e successive modificazioni, in attuazione della Direttiva CEE sulla sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, nonché del D.Lg. 277/1991.

2. *Spazi esterni*

Negli spazi esterni di fruizione il livello equivalente di pressione sonora deve essere compatibile con le normali esigenze fisiologiche di benessere ambientale. Per la verifica di tale condizione, il territorio comunale è suddiviso in zone classificate ai sensi del D.P.C.M. 1/3/1991, a seconda della destinazione d'uso prevalente, in funzione dei limiti massimi ammissibili dei livelli sonori equivalenti negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Si richiede l'applicazione della L. n° 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e del D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazioni dei valori limite delle sorgenti sonore".

Ai sensi di tale normativa, in presenza di classificazione acustica del territorio comunale, è richiesto il contenimento del livello continuo equivalente di pressione sonora Leq.(A), espresso in dB(A), nel tempo di riferimento rispettivamente diurno (ore 6-22) e notturno (ore 22-6) e per la specifica zona acustica in cui trovasi lo spazio esterno considerato.

È inoltre richiesto il contenimento del livello differenziale di immissione negli ambienti abitativi entro i 5 dB (diurno) e i 3 dB (notturno), salve le eccezioni di cui al D.P.C.M. 14/11/1997.

In assenza di classificazione acustica del territorio comunale, per conseguire i minimi obiettivi di tutela previsti dalla legge, si applicano per i valori di qualità i limiti diurno e notturno di cui al D.P.C.M. 1/3/1991:

- zona omogenea di tipo A 70 - 60
- zona omogenea di tipo B 60 - 50
- zona esclusivamente industriale 70 - 70
- altri tipi di zona 70 - 60

Art. 129 Controllo della riverberazione sonora

1. *Spazi interni*

Lo spazio chiuso destinato ad attività collettive per soggiorno, svago, studio, lavoro e riunioni in genere, deve presentare un tempo di riverberazione contenuto entro un opportuno valore limite, con riferimento alla frequenza della sorgente sonora, al fine di evitare un disagio auditivo per l'utenza.

Il tempo di riverberazione (t) è il tempo necessario perchè in un determinato punto dell'ambiente considerato, il livello di pressione sonora si riduca di 60 dB rispetto al livello che si ha nell'istante in cui la sorgente sonora – di una determinata frequenza – cessa.

Il tempo di riverberazione dipende da:

- volume dell'ambiente (mc.);
- superfici delle pareti che delimitano l'ambiente (mq.);
- coefficiente di assorbimento delle pareti (a);
- frequenza della sorgente sonora (Hz).

Il tempo di riverberazione normalmente richiesto, in sec., in relazione alla volumetria del locale, è: $0,8<t<1,8$.

È richiesta la conformità alle prescrizioni del D.M. 18/12/1975 e successive modificazioni.

2. *Spazi esterni*

Negli spazi di fruizione aperti ma delimitati, deve essere possibile controllare le riflessioni sonore multiple sulle superfici che lo delimitano, contenendone il tempo di riverberazione entro un opportuno valore limite, al fine di evitare un disagio auditivo.
Lo spazio di fruizione aperto e delimitato, quando è destinato a soste prolungate e ad attività collettive che producono emissioni sonore rilevanti, deve presentare caratteristiche di forma, dimensione e materiali superficiali, tali da garantire un tempo di riverberazione, in generale: $t < 2$ sec.
Valori inferiori del tempo di riverberazione (t) possono essere richiesti in relazione a un particolare clima acustico ambientale caratterizzato da diverse frequenze.
I valori del tempo di riverberazione (decadimento dell'energia sonora) devono essere determinati, nelle condizioni

Settore V Risparmio Energetico

Gli interventi per ottenere un'adeguata sostenibilità e un concreto risparmio energetico riguardano diversi aspetti del controllo edilizio, urbanistico e ambientale: le azioni nei confronti dei componenti il sistema ambiente: acqua, aria, suolo, verde, energia; il controllo e i criteri per un minor consumo energetico degli edifici e degli spazi aperti.
I criteri della bioedilizia fanno riferimento a diversi comportamenti e azioni che intervengono in tutto il processo di costruzione di un edificio, dal recupero e risparmio idrico negli spazi esterni all'uso di fonti energetiche rinnovabili, dal ricorso a sistemi attivi e passivi all'autoproduzione di energia, dal riciclaggio ai materiali e caratteristiche costruttive, dagli impianti specifici alle serre solari.

Art. 130 Risparmio energetico

1. Il risparmio energetico dipende da numerosi fattori ed è perseguibile attraverso molteplici azioni e accorgimenti in parte già trattati:

- Controllo del rendimento energetico degli impianti tecnici civili
  l'attitudine degli impianti tecnici civili, installati nell'edificio, di fornire un rendimento energetico adeguato alle esigenze di risparmio e salvaguardia delle risorse naturali ambientali. In particolare, è la caratteristica degli impianti termici di condizionamento ambientale di richiedere un minore assorbimento di energia a parità di comfort trasmesso agli utilizzatori.
- Controllo delle dispersioni, della tenuta all'aria e della condensazione l'attitudine degli spazi chiusi, nel loro complesso, a minimizzare le dispersioni di calore, per trasmissione e per scambi d'aria con l'esterno
- Controllo della temperatura dell'aria interna durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia di esercizio.
- Recupero e risparmio idrico negli spazi esterni la condizione di migliore utilizzo delle risorse idriche mediante sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche e di riduzione del consumo di acqua potabile proveniente da falde sotterranee
- Fonti energetiche rinnovabili soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate:
- uso di sistemi attivi e passivi
- serre solari
- autoproduzione di energia
- riciclaggio
- impianti energetici

- materiali e caratteristiche costruttive
- Interventi sul ciclo dell'acqua riducendo il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti; adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione quali: temporizzatori che interrompono il flusso; sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto); miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso e altri meccanismi
- Controllo della radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte a ovest evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno, far uso di tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti/bassoemissive
- Illuminazione ricorso a lucernari, condotti/guide di luce, illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica, interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale

Art. 131 Contenimento del consumo di energia negli edifici

1. In attesa della approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5, quinto comma, della L. 10/91, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico e il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.
2. La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26/8/93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
3. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

4. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
5. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici e impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
6. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.
7. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi e all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
8. Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.
9. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui atto abilitativo sia rilasciato dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991)

devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
10. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.
Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91
11. II proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la DIA) deve depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.
12. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente del servizio competente, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.
13. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianale.
14. Una copia della documentazione va conservata dal Comune ai fini dei controlli e delle verifiche.
15. La seconda copia della documentazione va restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la DIA) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.
Certificazione delle opere e collaudo
16. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.
17. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5/3/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n. 447.
Controlli e verifiche
18. II Comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
19. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
20. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Dirigente del servizio competente ordina la sospensione dei lavori.
21. In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il Dirigente del servizio competente ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edifìcio alle caratteristiche prescritte dalla legge.
Incentivi per gli interventi sperimentali
22. Per gli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata a interventi di risparmio energetico e di ricorso a fonti rinnovabili possono essere previste forme di incentivi:
incentivi di carattere economico
mediante una riduzione percentuale del contributo di cui all’art. 3 della L. 10/77
incentivi di carattere edilizio-urbanistico

mediante applicazione di coefficienti correttivi al calcolo delle superfici che tengano conto del maggior ingombro planimetrico degli edifici

Art. 132 Recupero e risparmio idrico

1. È la condizione di migliore utilizzo delle risorse idriche mediante sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche e di riduzione del consumo di acqua potabile proveniente da falde sotterranee. Il requisito, concorre a ridurre il volume degli scarichi di punta delle acque meteoriche sulle reti di smaltimento.
2. È suggerito il ricorso a sistemi di captazione, depurazione e stoccaggio delle acque meteoriche con dispositivi di esclusione della cosiddetta acqua di prima pioggia. È preferibile la raccolta delle acque meteoriche dalla copertura degli edifici: in tal caso la capacità della vasca di accumulo non sarà inferiore a 10 l./mq. orizzontale di copertura.
3. Gli usi compatibili delle acque meteoriche sono: risciacquo w.c., lavaggio automezzi, lavaggio spazi esterni, sistema antincendio, innaffio giardini ecc.
4. Per le acque raccolte occorre prevedere: rete autonoma di distribuzione, all'interno e all'esterno degli edifici, per gli usi compatibili; vasche d'accumulo ispezionabili, con presa d'aria dotata di filtro e chiusura di sicurezza, e con scarico di troppo pieno collegato alla rete disperdente.
5. Gli interventi sull'impianto idrico dotato di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile sono: erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, addolcitori acqua potabile ecc.
6. Le acque reflue provenienti da insediamenti residenziali in zona agricola sono riutilizzabili per fertirrigazione previo trattamento di biofitodepurazione (biodegradazione della sostanza organica a opera di batteri e successivo fitoassorbimento dei prodotti mineralizzati mediante l'energia solare).
7. Negli edifici condominiali è consigliata l'applicazione di contatori volumetrici per la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, per indurre comportamenti corretti di risparmio e razionalizzazione dei consumi.

Art. 133 Serre energetiche

1. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni seguenti.
2. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:

a) la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro ecc.);
b) la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento;
c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
d) la serra solare deve essere apribile e ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
e) la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

3. Le serre solari si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni precedenti.

4. La realizzazione di serre solari – in quanto volumi tecnici – è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di piano in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

SEZIONE II

SICUREZZA

La sicurezza è un valore primario da garantire nella fruizione degli edifici, degli spazi aperti, nonché nella tutela degli abitanti e del territorio: suolo, sottosuolo, atmosfera, acque.
Oggi occorre passare da un concetto di sicurezza relativo unicamente all'edificio a quello relativo alla sicurezza territoriale.

Settore I Sicurezza statica GEOLOGO

La capacità degli elementi e delle strutture (o di una parte di esse) di resistere alle azione cui può essere sottoposto, durante la costruzione e l'utilizzazione, dovute ai carichi e sovraccarichi statici e dinamici o di altro tipo, agli urti, alle percussioni, alle vibrazioni, e in generale ai fenomeni dinamici. Essa è strettamente legata al rischio sismico

Art. 134 Normativa antisismica

1. Essendo l'intero territorio comunale classificato sismico, tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità sono assoggettate, anche con riguardo ai loro aggiornamenti, alle specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro delle infrastrutture e i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, nonché a tutte le altre normative inerenti le norme tecniche in zone sismiche.
2. in particolare devono essere osservate:
   - le disposizioni contenute nella L.R. 19 dicembre 1994, n. 17 "Disciplina per le costruzioni ricadenti in zone sismiche";
   - le disposizioni contenute nel Testo Unico sull'edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i. del 27.12.02, n. 301;
   - le norme e le prescrizioni di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684 per le costruzioni in zona sismica; quelle di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, nonché del D.M. 16 febbraio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche, e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento e, relative s.m.i.;

- le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987 e, s.m.i., per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate;
- i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988 e s.m.i., per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione;
- le norme del D.M. 9 gennaio 1996 e s.m.i. per le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica;
- le Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro di beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica, impartite dal Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio colturale dal rischio sismico;
- le disposizioni contenute nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Art. 135 Altezza dei fabbricati in angolo di strada, risvolti e conguagli

1. Salvo quanto disposto dal piano strutturale e dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentita nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Art. 136 Azioni sismiche: requisiti di sicurezza e criteri di verifica

1. Sicurezza nei confronti della stabilità (stato limite ultimo – SLU)

Sotto l'effetto dell'azione sismica di progetto, le strutture degli edifici, ivi compresi gli eventuali dispositivi antisismici di isolamento e/o dissipazione, pur subendo danni di grave entità agli elementi strutturali e non strutturali, devono mantenere una residua resistenza e rigidezza nei confronti delle azioni orizzontali, e l'intera capacità portante nei confronti dei carichi verticali.

2. Protezione nei confronti del danno (stato limite –SLD)

Le costruzioni nel loro complesso (elementi strutturali, elementi non strutturali, apparecchiature rilevanti alla funzione dell'edificio) non devono subire gravi danni e interruzioni d'uso in conseguenza di eventi sismici che abbiano un probabilità di occorrenza più elevata di quella dell'azione sismica di progetto.

Per particolari categorie di costruzioni, in relazione alla necessità di mantenerle pienamente funzionali anche dopo terremoti violenti, si possono adottare valori maggiorati delle azioni, facendo riferimento a probabilità di occorrenza simili o più vicine a quelle adottate per la sicurezza nei confronti del collasso.

Art. 137 Verifica delle strutture

1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo precedente è effettuata dal progettista dell'opera tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.

2. Gli accertamenti sugli elementi resistenti dell'intera struttura sono compiuti per le possibili combinazioni degli effetti sismici con tutte le altre azioni esterne, senza alcuna riduzione dei sovraccarichi, ma con l'esclusione dell'azione del vento.

Art. 138 Accertamenti sui terreni di fondazione.

1. Il sito di costruzione e i terreni in esso presenti dovranno, in generale, essere esenti da rischi di instabilità di pendii e di cedimenti permanenti causati da fenomeni di liquefazione o eccessivo addensamento in caso di terremoto. L'occorrenza di tali fenomeni dovrà essere indagata e valutata secondo quanto prescritto nelle "Norme tecniche per il progetto sismico di opere di fondazione e di sostegno dei terreni" e dalle disposizioni vigenti, in particolare dal DM 11 marzo 1998 ed eventuali sue successive modifiche e integrazioni.

2. Costituiscono oggetto di specifico accertamento da parte del progettista dell'opera che deve essere realizzata in zone sismiche, le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione.
3. Sono terreni di fondazione oggetto dagli accertamenti i terreni che costituiscono il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi.
4. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti sono estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità del complesso opera-pendio in presenza di azioni sismiche. I risultati di tali accertamenti devono essere illustrati nella relazione sulle fondazioni di cui al quarto comma dell'art. 17 della L. 2 marzo 1974, n. 64.

Art. 139 Verifica delle fondazioni
1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi e i procedimenti della geotecnica, tenendo conto, tra le forze agenti, delle azioni sismiche orizzontali applicate alla costruzione e valutate come specificato dalle norme tecniche.

Art. 140 Sopraelevazioni
1. È consentita, nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento:
   a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui alla presente sezione;
   b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente regolamento e alle disposizioni speciali concernenti tale tipologia di edifici.

Art. 141 Riparazioni
1. Le riparazioni degli edifici debbono tendere a conseguire un maggiore grado di sicurezza rispetto alle azioni sismiche di cui agli articoli precedenti.
2. I criteri per le riparazioni sono dettati con le norme tecniche.

Art. 142 Edifici di speciale importanza artistica
1. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di carattere monumentale, o che abbiano, comunque, interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 143 Resistenza meccanica e stabilità
1. L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale che le azioni a cui può essere sottoposta durante la costruzione e l'uso non provochino:
   - il crollo dell'organismo edilizio o di una sua parte (compresi pareti, parapetti, corrimano e coperture);
   - deformazioni di importanza inammissibile (deformazioni che pregiudicano la funzionalità dell'organismo edilizio);
   - danni alle altri parti strutturali, agli elementi non strutturali e agli impianti in seguito a deformazioni e spostamenti eccessivi degli elementi portanti;
   - danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.
2. L'opera deve essere in grado di resistere con adeguata sicurezza alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo esercizio normale; va inoltre assicurata la durabilità dell'opera.
3. I requisiti si intendono soddisfatti se la progettazione, l'esecuzione e il collaudo della struttura rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore. In particolare si deve tenere conto delle ulteriori prescrizioni normative nei casi di interventi:

- in zone classificate a rischio sismico;
- in zone classificate a rischio idrogeologico;
- in presenza di sollecitazioni accidentali;
- in presenza di vibrazioni.

4. Le azioni da considerare nelle costruzioni comprendono in genere: pesi propri degli elementi costituenti la struttura, carichi permanenti, sovraccarichi variabili per gli edifici, variazioni termiche e igrometriche, cedimenti di vincoli, azioni sismiche, azioni dinamiche in genere (vanno prese in considerazione anche le vibrazioni indotte alle strutture da macchine operatrici o mezzi in movimento), azioni eccezionali.
5. Negli interventi di nuova costruzione e interventi il requisito risulta rispettato quando si applicano le appropriate disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale relative alle modalità di progettazione.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto quando si applicano le appropriate disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale relative alle modalità di progettazione, limitatamente alle parti strutturali oggetto di intervento.

Settore II Sicurezza in caso di incendio

La capacità degli edifici e degli spazi aperti di fronteggiare casi di incendio: la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato; la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate; la propagazione del fuoco a opere vicine sia limitata; gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti; sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso

Art. 144 Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.
3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo.
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.
5. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1/2/1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1/2/1988, n. 1800/4108 e s.m.i.
6. Gli edifici o parte di essi destinati ad albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione di uso, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate da leggi, e Regolamenti vigenti da prescrizioni di Pubblica Sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi.
7. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

Art. 145 Sicurezza in caso di incendio

1. L'organismo edilizio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso d'incendio:

- sia garantita per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti;
- siano limitate all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo;
- sia limitata la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini;
- gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
- sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

2. Dovranno quindi in particolare essere controllati: l'infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione d'impianti, il contenuto degli edifici, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni (con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma), il sistema d'accessibilità e d'evacuazione ecc.
3. Il soddisfacimento dei requisiti di cui agli articoli seguenti deve essere dimostrato da :
   - dal certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) rilasciato dai VV.FF con le modalità e procedure previste dalle norme vigenti, per gli interventi soggetti alla normativa antincendio e al Certificato di Prevenzione Incendi dei VV.FF;
   - da un giudizio sintetico del tecnico abilitato teso a verificare, mediante misure e ispezione visiva dettagliata, la rispondenza alla normativa e al progetto delle soluzioni realizzate, per gli interventi non soggetti al Certificato di Prevenzione Incendi dei VV.FF

Art. 146 Resistenza al fuoco

1. La resistenza al fuoco è data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna degli edifici, nonché degli elementi componenti gli spazi esterni a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi senza subire degradi o deformazioni incompatibili con la propria funzione.

Art. 147 Reazione al fuoco

1. La reazione al fuoco è l'attitudine di materiali e componenti utilizzati negli interventi edilizi, negli impianti, e nella realizzazione degli spazi all'aperto a non essere causa aggravante il rischio di sviluppo di incendio con la loro infiammabilità e a non sviluppare in fase di combustione gas e fumi nocivi.
2. Gli spazi di fruizione collettiva che rappresentano "vie di fuga", "luoghi sicuri", o comunque ambiti e percorsi importanti ai fini della sicurezza pubblica, devono essere allestiti con materiali di classe non superiore a 1 secondo la classificazione di reazione al fuoco prevista dal D.M. 26/06/1984.

Art. 148 Limitazione dei rischi

1. È la caratteristica che consente di avere un basso rischio di incendio e un basso rischio di propagazione del fuoco per effetto del controllo:
   - della non infiammabilità dei materiali della costruzione;
   - della non infiammabilità dei materiali e degli elementi che costituiscono le chiusure;
   - della non infiammabilità dei materiali degli impianti;
   - della non infiammabilità dei materiali contenuti negli spazi chiusi;
   - della limitata combustibilità del contenuto degli edifici;
   - delle compartimentazioni resistenti al fuoco per una durata adeguata;
   - della non prossimità con elementi che presentano elevato pericolo d'incendio;
   - dei tempi di propagazione della fiamma tra locali e della resistenza al fuoco degli elementi di separazione dei luoghi protetti;
   - della dotazione di impianto antincendio;
   - della posizione adeguata della centrale termica.

Art. 149 Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità dei mezzi di soccorso
1. È la dotazione dell'organismo edilizio di un sistema organizzato di vie di fuga per lo sfollamento rapido e ordinato; in particolare rispettando: i tempi di evacuazione ammissibili; le dimensioni idonee delle vie di uscita.
2. È la possibilità per i mezzi di soccorso, anche pesanti, di accedere e manovrare rapidamente per raggiungere ogni parte dell'organismo edilizio, in condizioni di massima sicurezza per le squadre di soccorso.
3. Il raggiungimento della prestazione va verificato anche rispetto alle condizioni esterne di accessibilità per i mezzi di soccorso

Art. 150 Centrali termiche
1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26/7/1965, n. 996 e in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.
2. Centrali termiche a combustibile liquido
Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29/7/1971, n. 73 e s.m.i.
3. Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi
Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, a incenerimento di rifiuti (fino a 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12/4/1996.

Settore III Sicurezza degli impianti

La capacità degli impianti a servizio degli spazi di rispondere a esigenze di fruibilità e sicurezza

Art. 151 Sicurezza degli impianti
1. Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dover rispondere a esigenze di fruibilità .
2. Il requisito s'intende soddisfatto quando gli impianti sono progettati e realizzati a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente.
3. Il tecnico abilitato valuta se l'intervento rientra tra quelli per cui è prescritto il progetto obbligatorio, che deve essere redatto e depositato presso i relativi organi di controllo, completo delle documentazioni allegate, con le modalità previste dalla normativa vigente; in caso di varianti, detto progetto deve essere integrato secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
4. Ove l'intervento non rientra tra quelli per cui è prescritto il progetto obbligatorio, attesta che l'intervento non è soggetto al progetto obbligatorio e si limita a una descrizione delle soluzioni impiantistiche che intende realizzare .
5. Per ciascun impianto, realizzato a regola d'arte da soggetti qualificati ai sensi della vigente normativa, la conformità al requisito è verificata da dichiarazione di conformità, rilasciata al termine dei lavori dall'impresa installatrice al committente, oppure da certificato di collaudo, ove previsto dalla normativa vigente.

Art. 152 Sicurezza elettrica

1. Gli impianti elettrici di essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire agli utenti e agli operatori il massimo grado di sicurezza per il rischio elettrico e per quello delle scariche accidentali.
2. In linea generale, il requisito si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano conformi alle norme CEI per la sicurezza elettrica ed equipotenziale, e conformi alle disposizioni della L. 46/1990 e del D.P.R. 447/1991 per la realizzazione degli impianti e l'impiego dei materiali secondo la regola dell'arte.
3. In dettaglio sono richiesti:
   - protezione contro i contatti diretti;
   - protezione contro i contatti indiretti;
   - protezione contro i sovraccarichi;
   - protezione contro i corto circuiti;
   - impiego di materiali realizzati a regola d'arte (in possesso di marchi e di autocertificazione del costruttore);
   - esecuzione degli impianti elettrici posti nei locali contenenti vasche o docce rispettando le distanze minime previste dalla normativa vigente;
   - controllo del livello di isolamento.
4. La prestazione riguarda gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di illuminazione pubblica, di segnalazione semaforica, di pubblicità luminosa e simili.
5. La prestazione riguarda anche le linee a correnti deboli e la condizione di non interferenza.
6. Ove del caso, deve essere assicurata la protezione dalle scariche atmosferiche.

Art. 153 Sicurezza alle sollecitazioni negli impianti
1. Le tubazioni e i loro raccordi, che costituiscono le reti di impianti contenenti fluidi, devono essere in grado di sopportare, oltre alle pressioni di esercizio, anche le sovrapressioni di collaudo e altre eventuali sovrapressioni senza comprometterne la fruibilità e sicurezza.
2. I singoli elementi che costituiscono un impianto tecnico devono essere in grado di resistere ai carichi di esercizio senza manifestare rotture o deformazioni eccessive, e senza diminuzioni di funzionalità, fruibilità e sicurezza d'uso.

Art. 154 Funzionamento in emergenza
1. L'alimentazione, con rete di emergenza e gruppo generatore ausiliario, dei dispositivi di sicurezza quali luci d'emergenza, allarmi ottici e acustici, pompe d'alimentazione delle reti antincendio, deve essere in grado di garantire il funzionamento di emergenza degli ascensori.
2. Per le abitazioni private, il requisito è particolarmente raccomandato nel caso di edifici di altezza superiore a 5 piani utili.
3. Deve essere garantita l'efficienza adeguata, in mancanza della tensione di rete, di batterie di accumulazione o di un gruppo generatore ausiliario.
4. Va verificato il rispetto del D.L. 626/1994 e successive modificazioni, per l'attuazione della Direttiva CEE sulla sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

Settore IV Sicurezza nell'impiego

La capacità degli edifici e degli spazi aperti di garantire sicurezza nell'uso degli stessi

Art. 155 Resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento
1. Gli elementi tecnici devono essere in grado di resistere a urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

2. Gli elementi di protezione devono essere in grado di resistere a urti da corpo pesante, con riferimento a esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie.
3. La copertura, potendo essa essere praticata da personale specializzato per eventuali riparazioni, deve essere in grado di resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.
4. il requisito si intende soddisfatto se l'elemento considerato resiste alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti senza presentare:

- attraversamenti da parte dell'elemento d'urto;
- perdite dell'integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

Art. 156 Sicurezza di manutenzione

1. Le chiusure e gli impianti tecnici devono essere progettati ed eseguiti in modo da garantire la sicurezza degli addetti alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Sono richieste tutte le precauzioni atte a garantire l'incolumità degli operatori della manutenzione.
3. Nelle nuove costruzioni, ove necessario, vanno installati sistemi di aggancio delle cinture di sicurezza.

Art. 157 Limitazione dei rischi di ustione

1. Le temperature superficiali di qualunque parte accessibile di una costruzione, devono essere contenute entro opportuni valori al fine di garantire l'incolumità degli utenti.
2. Su tutte le superfici con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i limiti stabiliti dalle norme specifiche.
3. La temperatura superficiale dei corpi scaldanti e di tutte le parti calde con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto deve risultare inferiore a 70 °C; sono ammesse temperature superiori per le superfici non accessibili o protette.

Art. 158 Sicurezza di manovra e alle effrazioni

1. I serramenti esterni e interni devono essere in grado di resistere alle normali manovre d'uso, e anche a manovre sbagliate e improprie e a urti accidentali, senza riduzione di funzionalità e senza pericolo per la sicurezza degli utenti.
2. Le chiusure e le partizioni interne devono essere in grado di resistere a manomissioni ed effrazioni per tentativo di apertura dall'esterno, in modo da fornire un'adeguata sicurezza e protezione.
3. I serramenti devono resistere a manovre false e violente senza rotture né deformazioni permanenti, nel rispetto di quanto richiesto dalle norme.
4. Per le chiusure e i serramenti verticali posti al piano terra o in corrispondenza di spazi comuni o accessibili dall'esterno, e separanti singole unità immobiliari, deve essere assicurata la resistenza all'apertura, rottura, sfondamento, asportazione, di fronte a tentativi di effrazione, smontaggio o scasso eseguiti con l'ausilio di modesti attrezzi manuali.

Art. 159 Sicurezza di circolazione

1. La pavimentazione deve essere in grado di garantire la normale percorrenza senza rischi di cadute o di scivolamento per gli utenti: riguarda in particolare i percorsi e gli spazi di uso comune.
2. Lo strato di usura della pavimentazione dei percorsi, delle scale, delle rampe e degli ambienti (specie se di uso collettivo), deve garantire adeguati livelli di sicurezza allo scivolamento; a tale scopo, tenendo conto della normale prevedibile manutenzione, il coefficiente d'attrito (m) tra piede calzato e pavimentazione deve presentare almeno il valore minimo:

- per pavimenti sottili: m>0,4;
- per pavimenti ceramici e lapidei: m>0,5.

Art. 160 Sicurezza di circolazione pedonale e ciclabile

1. La conformazione e la differenziazione degli spazi destinati rispettivamente alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare, devono essere tali da garantire un adeguato livello di sicurezza per i pedoni e i ciclisti.
2. Gli spazi destinati alla circolazione pedonale e ciclabile devono essere progettati con riferimento alle esigenze integrate di mobilità, sicurezza e rispetto ambientale (Rapporto OCSE 1979), mediante:
   - gerarchizzazione dei percorsi stradali e individuazione di percorsi alternativi;
   - moderazione del traffico in rapporto ai livelli di sicurezza degli specifici luoghi;
   - tutela e valorizzazione dei movimenti pedonali e ciclabili attraverso specifici allestimenti urbani e stradali;
   - attenzione per le esigenze di mobilità, sicurezza e autonomia di spostamento dei bambini e di altre categorie deboli d'utenza.
3. Negli ambiti di circolazione pedonale privilegiata, ed eventualmente ciclabile, i limiti di compatibilità con il traffico veicolare sono da ritenersi:
   - velocità veicolare < 15–20 Km/h.;
   - densità veicolare < 100–150 veicoli/h.;
   - percorso veicolare senza ostacoli moderatori della velocità < 50–60 m.;
   - distanza da una linea di trasporto pubblico < 200–300 m.;
   - distanza da una strada di traffico veicolare < 300–400 m.;
   - dissuasori di sosta, ove necessari, uno ogni 1,50 m.;

   devono inoltre essere previsti:
   - separazione tra flussi di utenze diverse con elementi continui scavalcabili;
   - attraversamenti pedonali/veicolari tutti nettamente riconoscibili;
   - pavimentazioni specializzate, coordinate con illuminazione, arredo e segnaletica;
   - segnalazione ben evidente delle "porte" di ingresso e uscita delle zone di circolazione pedonale privilegiata.
4. Le piste ciclabili, fisicamente delimitate, dovranno avere
   - larghezza > 1,5 m. se a senso unico, e larghezza > 2,50 m. se a doppio senso di percorrenza;
   - pendenza massima < 5% (per le rampe degli attraversamenti stradali < 10%);
   - raggio di curvatura > 3 m.

Settore V Sicurezza dalle contaminazioni

Caratteristica dei materiali e degli elementi che costituiscono gli spazi di fruizione e utilizzati per la costruzione dei fabbricati – e in particolare per l'impiantistica, per le coibentazioni, per le controsoffittature, per le protezioni, per le finiture e quant'altro – di non produrre emissioni nocive per l'uomo e per l'ambiente, sia in condizioni normali, sia in condizioni di stress chimico-fisico

Art. 161 Controllo dell'esposizione a campi elettromagnetici

1. Gli spazi, aperti o chiusi, di fruizione devono evidenziare una esposizione al campo elettrico e al campo magnetico contenuta entro valori massimi stabiliti con riferimento alla tutela igienico-sanitaria degli utenti.

Art. 162 Controllo dei campi elettromagnetici determinati da antenne

1. Tutte le installazioni dovranno garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, produca campi che rispettano i limiti previsti dal DM 381/98. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di valori limite di campo fissati dal decreto prima della attivazione sarà necessario procedere a collaudo con misure strumentali secondo le modalità definite nei commi seguenti.
2. In caso di posizionamento sul tetto di edifici, i livelli di campo nelle zone accessibili intorno all'antenna devono risultare inferiori a 20 V/m.
La zona con livelli di campo superiori a tale livello, se accessibile, deve essere fisicamente perimetrata e deve essere indicata da segnaletica di sicurezza conforme al DL 493/96 che segnali l'emissione di campi elettromagnetici a radiofrequenze. Tale segnalazione dovrà anche indicare il divieto di accesso alla immediata prossimità delle antenne (distanza inferiore a un metro) per possibili gravi rischi per la salute. Tale avviso può essere diretto verso tutti o almeno ai seguenti soggetti:

a) portatori di pace maker cardiaci o dispositivi elettronici impiantati;
b) portatori di schegge metalliche o protesi metalliche;
c) donne in gravidanza;
d) donne portatrici di spirali intrauterine (I.U.D.)

In caso di installazione delle antenne in posizioni normalmente non accessibili, la perimetrazione fisica potrà essere sostituita da tavola in scala opportuna che individui i confini della zona da perimetrare, e da un avviso posto sugli accessi più naturali alle antenne, che riporti i divieti di cui in precedenza e indichi l'esistenza e la collocazione della tavola di perimetrazione.
Nel caso la stima dei livelli di campo sia effettuata solo mediante calcoli, la zona inaccessibile (fino a 2 m dal piano di calpestio) dovrà essere estesa all'esterno della zona di incertezza e dei lobi a 10 V/m.
L'installazione su terrazze condominiali deve garantire che i livelli di campo sulla terrazza siano inferiori a 6 V/m fino a 2 m di altezza dal piano di calpestio.
Al fine di garantire una agevole manutenzione in condizioni di sicurezza degli impianti tecnologici già presenti sul tetto, le antenne riceventi radiotelevisive, quelle ricetrasmittenti di uso domestico, e gli impianti di condizionamento e ventilazione dovranno essere esterni alla zona superiore ai 20 V/m (10 V/m nel caso di perimetrazione calcolata) e comunque distare di norma almeno 6 m dalle antenne e comunque non meno di 4m.
3. In caso di posizionamento su torri faro, pali della luce e simili, l'accesso per manutenzione dovrà poter avvenire per percorsi esterni al lobo dei 20 V/m e alla zona di incertezza. L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo dovrà essere verifica strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

Art. 163 Sovrapposizione con altri impianti

1. Nel caso vi sia una significativa sovrapposizione con le emissioni di altri impianti dovrà di norma essere presentata una progettazione congiunta che definisca i livelli di campo a partire dalle caratteristiche di emissione massima di entrambi gli impianti. In questi casi il progetto conterrà una scheda descrittiva di ogni impianto, mentre per la parte grafica di descrizione dei livelli di campo si procederà in uno dei seguenti modi:

a) quando possibile per la semplicità delle sovrapposizioni o per la indipendenza sostanziale dei lobi di emissione, il progetto avrà le medesime caratteristiche di quello di una singola stazione radiobase descrivendo per sezioni dei lobi di emissione l'area interessata da livelli di campo superiori ai livelli di interesse. Il campo risultante dalla sovrapposizione di emissione di antenne diverse è calcolato pari alla radice della somma dei quadrati dei campi di ciascuna emissione (somma energetica);
b) nel caso in cui la sovrapposizione delle diverse emissioni dia luogo a volumi di ingombro delle zone superiori ai livelli di interesse difficilmente descrivibili mediante

poche sezioni principali si riporterà in planimetria la proiezione approssimativa di tali volumi e si descriveranno puntualmente, in forma tabellare, i valori di campo riscontrati in facciata degli edifici maggiormente esposti, alla quota di maggior esposizione e a una di 3 m più bassa;

c) nel caso non sia possibile disporre delle caratteristiche degli impianti in questione e sia ragionevole supporre che le emissioni elettromagnetiche di questo non sono destinate a variare significativamente nel tempo:
   - è possibile effettuare la progettazione a partire da una determinazione dei punti di maggior esposizione ai livelli di campo dell'impianto in progetto con la modalità di progettazione b). In tali punti verrà effettuata una misurazione dei valori di fondo del campo elettromagnetico con sonda isotropa a banda larga e il valore finale di progetto verrà assunto pari alla somma energetica dei due campi e riportato in forma gabellare;
   - in alternativa dopo aver caratterizzato i livelli di campo nell'area circostante si può progettare l'impianto secondo la modalità a) descrivendo i lobi di radiazione prodotti dalla somma energetica dell'emissione in progetto e di un campo costante nello spazio pari al massimo valore di campo di fondo riscontrato nei punti in esame.

Art. 164 Criteri di verifica livelli campi elettromagnetici determinati da antenne

1. Per il collaudo delle stazioni radio base si svolgeranno misure nei punti, individuati durante l'esame della progettazione, in cui i calcoli fanno prevedere un superamento dei 3 V/m in residenze o loro pertinenze, o nei luoghi accessibili in cui si superino i 10 V/m.
2. Per lo svolgimento di tali verifiche ci si atterrà ai seguenti criteri:
   a. le misurazioni saranno svolte secondo le indicazioni fornite dalle linee guide emanate dai ministeri dell'ambiente delle telecomunicazione e della sanità in applicazione del decreto 381/98;
   b. per l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo si seguiranno le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di normazione nazionale e internazionale;
   c. le misure saranno relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione. Nel caso che non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, il valore di campo massimo in configurazione autorizzata dovrà essere opportunamente calcolato a partire dalle misure effettuate;
   d. della data e ora in cui saranno svolte le misure di collaudo sarà data comunicazione all'ARPA con almeno 5 gg. lavorativi di anticipo in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misure;
   e. sarà redatta, da professionista abilitato, una relazione sulle misure svolte che descriva in dettaglio:
      - condizioni di esercizio dell'impianto durante le misure;
      - posizione dei punti di misura;
      - tipologia di strumentazione utilizzata per le determinazioni;
      - valori di campo riscontrati per ciascun punto di misura nelle attuali condizioni dell'impianto e in quelle in cui fossero attivi tutti i canali per i quali è stata chiesta l'autorizzazione.

Art. 165 Controllo dell'emissione di sostanze nocive

1. I materiali e gli elementi che costituiscono gli spazi di fruizione, non devono emettere sostanze (sotto forma di gas, vapori, fumi, polveri, particelle, radiazioni ecc.) che possano risultare dannose per gli utenti e per l'ambiente, sia in condizioni normali che sotto l'effetto di ipotizzabili forti variazioni di temperatura e di umidità e dell'irraggiamento solare.

2. In generale, sono da considerare dannose le sostanze incluse nelle Relazioni della Commissione Consultiva Tossicologica Nazionale, Elenco Allegato.
3. In generale, ricadono nell'esigenza di controllo tutte le emissioni provenienti da industrie insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 19/11/1981, Elenco Allegato.
4. Devono essere esclusi i materiali contenenti amianto e piombo a norma della L. 257/1992, del D.Lg. 277/1991 e della Circ. Min. San. 45/1986.

Settore VI Durevolezza

Le caratteristiche dei singoli elementi e del loro sistema d'insieme di dissuadere, impedire e resistere agli atti di vandalismo, come pure di consentire che vi si possa facilmente porre rimedio

Art. 166 Resistenza agli agenti fisici, chimici e biologici
1. I materiali superficiali e di rivestimento dei vari elementi di allestimento degli spazi esterni, devono essere in grado di conservare inalterate le loro caratteristiche chimico-fisiche, geometriche e funzionali, cromatiche e di finitura superficiale sotto l'azione delle sollecitazioni termiche e dell'irraggiamento solare, sotto l'azione degli agenti chimici e biologici, sotto l'azione degli agenti fisici normalmente operanti e prevedibili nell'ambiente in cui si trovano.
2. Particolare attenzione va riservata alla prestazione di non gelività dei materiali.
3. Il requisito deve essere soddisfatto sotto l'azione degli agenti chimici e biologici presenti normalmente nell'ambiente (aria, acqua ecc.), nonché sotto l'azione degli usuali prodotti per la pulizia delle superfici.
4. Gli elementi non devono presentare porosità o cavità superficiali che non siano facilmente pulibili o ispezionabili.
5. Gli elementi devono resistere senza degradarsi agli attacchi di eventuali microorganismi presenti.
6. La conformazione degli elementi deve impedire il ristagno di acqua e l'accumulo di sporco o di residui di vario genere.
La conformazione degli elementi deve impedire lo svilupparsi di bioorganismi quali funghi, muffe, radici ecc

Art. 167 Resistenza agli atti di vandalismo
1. I singoli elementi, e il loro sistema d'insieme, componenti l'allestimento degli spazi esterni devono essere in grado di dissuadere, impedire e resistere agli atti di vandalismo, come pure di consentire che vi si possa facilmente porre rimedio.
2. Tutti gli elementi, i loro collegamenti e ancoraggi, e il loro sistema d'insieme, devono possedere caratteristiche materiche, morfologiche e costruttive tali da soddisfare al meglio, relativamente alle prestazioni attese e attendibili dagli elementi di cui trattasi, il requisito della resistenza agli atti di vandalismo.
3. In particolare sono richieste:
   - collocazioni che rendano gli elementi difficilmente aggredibili;
   - resistenza ai graffi e agli strappi superficiali;
   - superfici con conformazioni e trattamenti dissuadenti le scritte e le affissioni abusive;
   - facilità di pulizia dalle sostanze imbrattanti e di rimozione dei segni.
4. In casi specifici possono essere richiesti appositi trattamenti con fluidi "antiscrittura" per le parti poste entro l'altezza di 3 m. dal piano di calpestio.

Art. 168 Controllabilità e ispezionabilità

1. Gli elementi e i loro sistemi costituenti gli spazi esterni di fruizione, debbono avere caratteristiche morfologiche, dimensionali, funzionali e tecnologiche tali da consentire di effettuare in sicurezza e agevolmente controlli e ispezioni per la verifica del loro stato di conservazione e di efficienza, e per l'effettuazione dei necessari interventi di pulizia, riparazione, sostituzione e integrazione. Tale prestazione rende possibili quelle di cui ai requisiti di pulibilità, riparabilità, sostituibilità e integrabilità.
2. La prestazione richiesta è particolarmente importante per gli elementi relativi a impianti tecnologici e per i loro elementi di interfaccia con lo spazio di fruizione.
3. Controlli e ispezioni possono essere conseguenti a un'anomalia di funzionamento, oppure possono essere programmati in relazione alla durata e all'uso dei diversi tipi di componenti.
4. Per le opere e gli impianti di maggiore importanza, è necessario che il progetto sia integrato dal "Manuale di manutenzione" che preveda il programma e le modalità dei controlli e delle ispezioni.

Art. 169 Pulibilità
1. I materiali e i componenti costituenti gli spazi esterni di fruizione devono avere le caratteristiche di non sporcarsi troppo facilmente sotto l'azione di sostanze imbrattanti di uso corrente e di permettere una facile operazione di pulizia senza deterioramenti permanenti.
2. Il requisito deve essere soddisfatto dai materiali e dai componenti in relazione alla loro costituzione e alla loro finitura superficiale.
3. Il requisito deve essere analogamente soddisfatto dai relativi giunti, connessioni, ancoraggi ecc.

Art. 170 Riparabilità e integrabilità
1. Gli elementi e i loro sistemi costituenti gli spazi esterni di fruizione, debbono avere caratteristiche tecniche tali da consentire di effettuare agevolmente le operazioni di smontaggio, riparazione e rimontaggio, con il ripristino della completa funzionalità ed efficienza delle parti guaste e con la massima limitazione dei rischi di danneggiamento.
2. La riparabilità va verificata al momento della messa in opera.
3. Gli elementi e i loro sistemi costituenti gli spazi esterni di fruizione devono consentire, in modo agevole e in normali condizioni operative, la possibilità di una loro integrazione con altri elementi e sistemi tecnici che risultassero necessari.
4. La necessità di integrazione sia fisica che funzionale può derivare dalle mutate condizioni e destinazioni d'uso, come pure da esigenze interne di funzionamento dei sistemi.
5. In presenza di elementi seriali già esistenti, l'integrazione deve avvenire con nuovi elementi del medesimo tipo, fatte salve le esigenze di adeguamento tecnico e tecnologico.

Art. 171 Sostituibilità e recuperabilità
1. Gli elementi e i loro sistemi costituenti gli spazi esterni di fruizione devono consentire in modo agevole, in caso di guasto grave o di obsolescenza funzionale e/o tecnologica, che elementi tecnici o parti di essi possano essere sostituiti da altri, collocati al loro posto e in grado di garantire almeno le medesime prestazioni.
2. I materiali e gli elementi costituenti gli spazi esterni di fruizione, in caso di loro rimozione o demolizione conseguente a variazioni d'uso o obsolescenza, debbono consentire una buona possibilità di riutilizzo o di riciclaggio, anche come condizione di salvaguardia ecologica e di risparmio energetico.
3. Le operazioni di sostituzione non devono produrre danneggiamenti funzionali nè alterazioni estetiche alle parti che rimangono in essere.
4. La prestazione della sostituibilità è condizionata dalla disponibilità degli elementi sostitutivi: a tale scopo è preferibile l'uso di elementi normalizzati e omogenei, che limitano l'incidenza delle scorte a magazzino.

SEZIONE III

CRITERI E NORME DI VIBILITA’

Settore I Accessibilità e fruibilità

La fruibilità è una categoria che riguarda tutti gli spazi esterni e interni agli edifici. Essa indica la condizione per il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un’opera d’arte, di uno spazio aperto, di un’attrezzatura, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti, per tale utilizzo, da parte della generalità degli utenti e in particolare dei bambini e delle persone con limitate capacità motorie, visive e uditive.

Art. 172 Accessibilità, visitabilità

1. È la condizione che tutto lo spazio fruibile – edifici, singole unità immobiliari, spazi esterni – sia conformato e allestito in modo che possa essere raggiunto e percorso anche da bambini e da persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, in condizioni di totale autonomia e sicurezza.
2. Lo spazio esterno deve essere conformato e allestito in modo tale da consentire la circolazione e la sosta dei veicoli al servizio delle persone disabili.
3. Le opere devono essere concepite e realizzate in modo tale da garantire:
   - la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d’uso, tramite un’adeguata articolazione spaziale;
   - il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale, in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità degli spazi e delle attrezzature;
   - la dotazione e fruizione delle attrezzature minime impiantistiche.
4. Accessibilità e visitabilità sono prestazioni richieste anche con riferimento all'uso degli spazi da parte dei bambini.
5. I terminali degli impianti e gli organi di manovra di attrezzature e serramenti devono essere raggiungibili e manovrabili facilmente anche da persone disabili, per effetto di:
   - collocazione in luoghi accessibili;
   - installazione ad altezze adeguate;
   - tipologia facilmente utilizzabile;
   - semplicità e compensibilità delle manovre di utilizzo;
   - chiare istruzioni per l'uso, quando necessarie.

6. Almeno nelle zone più intensamente abitate e frequentate, tutte le potenziali situazioni di pericolo devono essere evidenziate a terra, con opportune pavimentazioni, a integrazione della segnaletica regolamentare.
7. In presenza di pavimentazioni stradali discontinue con superfici molto irregolari (ciottoli ecc.), deve essere garantita almeno una striscia di percorso a pavimentazione liscia di larghezza minima pari a m. 1,50.
8. Le strade veicolari devono sempre essere fornite di marciapiedi, quanto meno sui lati edificati o comunque suscettibili di una fruizione pubblica.
9. Le rampe inclinate sono da preferirsi alle scale, tutte le volte che sia possibile.

Art. 173 Dotazione minima di impianti
1. È la condizione che lo spazio fruibile sia dotato degli impianti tecnici necessari e idonei a consentire lo svolgimento delle attività in esso prevedibili.
2. Negli spazi esterni di fruizione collettiva, la dotazione di impianti deve essere tale da promuovere le attività all'aperto, con particolare attenzione all'autonomia e alla socializzazione dei bambini.
3. Deve essere garantità la disponibilità dei seguenti impianti, assicurata con specifici allestimenti raggiungibili con le percorrenze massime indicate:
- punto luce: percorrenza < 20 m.;
- presa idrante: percorrenza < 50 m.;
- acqua potabile: percorrenza < 100 m.;
- posteggio per disabili: percorrenza < 80 m.;
- servizio igienico: percorrenza < 250 m. (anche in locali pubblici);
- posto telefonico: percorrenza consigliata < 250 m. (anche in locali pubblici);
- contenitore rifiuti: percorrenza consigliata < 100 m., opportunamente differenziato per raccolta mono/multimateriale;
- cassetta postale: percorrenza consigliata < 250 m.;
- fermata trasporto pubblico: percorrenza consigliata < 150 m.;
- segnaletica stradale e tecnica.

4. Negli spazi destinati o destinabili ad attività collettive preordinate, anche periodiche e temporanee, deve essere garantito il collegamento alla rete idrica e alla rete elettrica mediante elementi di interfaccia predisposti in sede fissa.
5. Negli spazi suddetti, i contenitori per rifiuti devono essere adeguatamente predisposti e alloggiati.
6. È consigliato l'uso di elementi normalizzati.

Art. 174 Dotazione minima di attrezzature
1. È la condizione che lo spazio fruibile sia dotato delle attrezzature, degli allestimenti e degli arredi idonei a consentire lo svolgimento delle attività in esso prevedibili. Negli spazi esterni di fruizione collettiva, la dotazione di attrezzature deve essere tale da promuovere le attività all'aperto, con particolare attenzione all'autonomia e alla socializzazione dei bambini.
2. Deve essere garantita la disponibilità delle seguenti attrezzature raggiungibili con le percorrenze massime indicate:
- sedili: percorrenza < 50 m., da porre in opera nelle zone più frequentate;
- cestino getta carta: percorrenza < 50 m.;
- fontana acqua potabile: percorrenza < 200 m.;
- giochi infantili e attrezzature per ragazzi: percorrenza < 250 m., da localizzare come punto di ritrovo;
- reggi biciclette: percorrenza < 100 m.;
- segnaletica informativa: percorrenza < 150 m.;
- elementi dissuasori a protezione degli spazi esclusivamente pedonali.

3. La dotazione di attrezzature e la loro collocazione deve essere concepita in modo che, all'occorrenza, possa essere facilmente incrementata nel tempo.
4. È consigliato l'uso di elementi normalizzati.

Art. 175 Controllo dell'interazione superficiale degli impianti
1. È la condizione che le superfici esterne di delimitazione dello spazio fruibile mantengano le proprie caratteristiche architettoniche e funzionali anche con l'inserimento degli elementi impiantistici e dei relativi elementi di interfaccia (cioè appartenenti e all'impianto e alla superficie di delimitazione).
2. È la condizione che il funzionamento, la gestione e la manutenzione degli impianti tecnologici posti nel sottosuolo, possa avvenire limitando al minimo gli effetti indotti sulla superficie degli spazi pubblici, e le relative conseguenze di disagio per l'utenza cittadina.
3. L'impatto estetico e funzionale sulle superfici esterne dello spazio fruibile degli elementi impiantistici e dei relativi elementi di interfaccia, deve essere ridotto al minimo, benchè questi debbano mantenere comunque precisi caratteri di riconoscibilità.
4. Ogni volta che sia possibile, è preferibile riunire le varie reti tecnologiche in appositi cunicoli attrezzati ispezionabili.
5. Gli elementi di interfaccia che richiedono un'immediata identificazione e fruizione da parte dell'utente, devono essere collocati in modo da agevolarne l'utilizzo e, all'occorrenza, devono essere opportunamente segnalati.
6. Botole e chiusini inseriti nella pavimentazione devono risultare complanari con la pavimentazione stessa.
7. I grigliati inseriti nella pavimentazione pedonale e ciclabile, devono avere maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm. di diametro; i grigliati ad aste parallele devono essere disposti con aste ortogonali alla direzione di percorrenza.
8. Gli elementi di interfaccia devono sempre essere coordinati con le pavimentazioni e le altre finiture superficiali, ed essere oggetto di una valutazione contestuale.

Art. 176 Controllo della scabrosità
1. È la condizione che la superficie di pavimentazione o comunque calpestabile presenti caratteristiche di scabrosità tali da consentirne un'agevole e sicura fruizione nella percorrenza.
2. Il requisito deve essere soddisfatto nelle più sfavorevoli condizioni della pavimentazione (asciutta o bagnata) che sono normali per il luogo in cui è posta in opera; la fruibilità è riferita all'impiego di normali calzature.
3. Qualora la pavimentazione sia disomogenea, il requisito deve essere soddisfatto almeno per una striscia di percorso avente larghezza minima pari a m. 1,50.
4. Gli strati di supporto e collegamento della pavimentazione devono essere idonei ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.
5. Nelle condizioni più sfavorevoli, le rampe inclinate e le scale devono essere adeguatamente protette dalla formazione di ghiaccio.

Settore II Riconoscibilità e Qualità Morfologica

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'impianto territoriale e urbano di cui fa parte, nonché degli organismi architettonici del contesto, come pure il raggiungimento di adeguati livelli qualitativi dal punto di vista formale e percettivo, e di chiari elementi di riconoscibilità e di identificazione.

Art. 177 Riconoscibilità dei caratteri ambientali del sito

1. È l'attitudine dello spazio esterno di fruizione collettiva, a salvaguardare e/o a integrarsi con le caratteristiche dell'ambiente paesaggistico e/o costruito di cui fa parte.
2. A tal fine devono essere garantite:
a) la riconoscibilità dei caratteri morfologico-strutturali del territorio; cioè la condizione di non alterare o di rendere maggiormente riconoscibili i caratteri naturali tipici del territorio, sia nei casi di nuovo impianto, sia nei casi di modificazione urbana, compatibilmente con le esigenze di fruibilità che tali casi comportano;
b) la riconoscibilità delle qualità percettive dell'ambiente; cioè la condizione di non alterare o di rendere maggiormente possibile, sia nei casi di nuovo impianto, sia nei casi di modificazione urbana, la percezione del tessuto edilizio e delle aree inedificate, nei loro caratteri tipologici e morfologici derivati dal processo formativo;
c) la salvaguardia della suddivisione storica del suolo urbano e rurale; cioè la condizione di salvaguardare le tracce storiche consolidate dell'insediamento e della suddivisione del suolo (percorsi e confinazioni), sia quelle che esprimono regolarità e ripetizione, sia quelle costituenti eccezioni, sia all'interno del tessuto edilizio sia nel territorio antropizzato nel suo complesso;
d) la riconoscibilità del processo tipologico; cioè la condizione di salvaguardare le caratteristiche di formazione e trasformazione dei tessuti e dei tipi edilizi, consolidatesi nel tempo, e di riproporre configurazioni coerenti con tali caratteristiche e con le relative regole formative.

Art. 178 Identificabilità e comprensibilità dell'uso
1. È l'attitudine dello spazio esterno di fruizione collettiva a garantire una condizione di orientamento, di appropriazione spaziale, di identificazione funzionale e di comprensione d'uso da parte degli utenti, e in particolare dei bambini, e a promuovere in tal modo la pratica sociale e lo sviluppo delle attività all'aperto: camminare, sostare, incontrarsi, sedersi, vedere, ascoltare, parlare, giocare ecc. Il soddisfacimento di tale requisito concorre a realizzare le condizioni di sicurezza dello spazio urbano.
2. A tal fine devono essere garantite:
   a) la leggibilità delle gerarchie funzionali e fruitive tra le parti; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire la riconoscibilità delle diverse sue parti e delle reciproche gerarchie e funzioni, anche con riferimento ai tessuti edilizi e ai singoli edifici prospicienti, dal punto di vista dei relativi valori d'uso, delle caratteristiche architettoniche e ambientali;
   b) la facilità di orientamento e leggibilità delle connessioni e delle relazioni funzionali tra le parti; cioè la comprensibilità dell'uso delle diverse parti dello spazio pubblico;
   c) la congruenza tra tipo urbanistico e destinazioni d'uso; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire che le sue destinazioni d'uso siano compatibili, per tipo, dimensione e caratteristiche organizzative delle funzioni che esse prevedono, con la riconoscibilità dei suoi caratteri tipomorfologici.
3. Le distanze spaziali massime raccomandate per dimensionare gli spazi della fruizione collettiva sono:
   - percorribilità pedonale: 400 m.;
   - campo visivo: 100 m.;
   - altri elementi dello spazio pubblico: 30 m.

Art. 179 Qualità compositiva
1. È l'attitudine dello spazio esterno di fruizione collettiva a garantire che la risultante configurazione architettonica, e quindi estetica, esprima livelli qualitativi adeguati, in sè e in relazione ai contesti in cui si colloca.
2. A tal fine devono essere garantite:

a) la riconoscibilità delle regole compositive esterne: la composizione architettonica adottata deve esprimere una chiara leggibilità delle regole che la conformano, in relazione sia agli ambiti di fruizione collettiva, sia ai tipi e ai fronti edilizi che vi prospettano;
b) la completezza dei caratteri architettonici esterni: le parti esterne di significato e di uso unitario non devono presentare discontinuità di trattamento dei caratteri architettonici, con riferimento ai componenti, ai materiali e alle loro modalità di impiego;
c) la congruità dei caratteri architettonici esterni: la composizione architettonica di nuovo impianto deve essere compatibile e coerente con le regole compositive proprie del contesto urbano o ambientale al cui interno lo spazio fruibile si colloca;
d) la salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti: deve essere garantita, negli interventi di recupero, la conservazione dei caratteri architettonici, materiali e decorativi, peculiari di ciascun luogo e della sua evoluzione storica.

3. Alla prestazione concorre il corretto inserimento degli elementi tecnologici aggiunti all'esterno degli edifici così come prescritti dal presente regolamento.

Art. 180 Riconoscibilità dei caratteri costruttivi preesistenti

1. È l'attitudine dello spazio esterno di fruizione collettiva a garantire che la realizzazione tecnica, nel caso di restauro e recupero di allestimenti tradizionali, assicuri il rispetto dei caratteri materiali, costruttivi e tecnologici preesistenti.
2. A tal fine devono essere garantite, oltre a quanto previsto dal presente regolamento:

a) la salvaguardia dell'autenticità delle tecniche costruttive ereditate; negli interventi di recupero degli allestimenti di spazi esterni, vengano conservate le modalità tradizionali di realizzazione, di impiego dei materiali e di finitura, sia nei casi di conservazione in sito che in quelli di sostituzione/integrazione, compatibilmente con le esigenze di fruibilità e benessere;

b) la leggibilità delle stratificazioni materiali: negli interventi di recupero degli allestimenti degli spazi esterni, vengano conservati i diversi apporti costruttivi stratificatisi nel tempo, nella storia del luogo, compatibilmente con le esigenze di fruibilità e benessere.

SEZIONE IV

DELLA FORMA E DEL DECORO URBANO

La cura dell'ambiente urbano e la ricerca della qualità dell'abitato sono i nuovi termini con cui si esprime quello che era il Decoro urbano. A questo obiettivo/fine contribuiscono sia le caratteristiche degli spazi pubblici o a uso pubblico sia le caratteristiche degli spazi private e degli edifici.

Settore I Spazi Pubblici e ad Uso Pubblico

Ambiente Urbano

Art. 182 Ambiente urbano

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. Il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.

Art. 183 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato a uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
6. Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.
7. A tal riguardo, il Sindaco, su conforme parere del Responsabile del Procedimento, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
8. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
9. Il Sindaco, su conforme parere del Responsabile del Procedimento, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.
10. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
11. E facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un Repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale.

Art. 184 Strade e piazze

1. La strada rappresenta l'elemento ordinatore della struttura urbana, di separazione degli edifici e dei lotti urbani, di determinazione delle direzioni di fruizione, di collegamento e comunicazione di poli e funzioni anche lontane: su di essa si svolgono le principali attività della residenza e del lavoro e del tempo libero.
2. Strade, vie, vicoli, gradonate, percorsi pedonali, piste ciclabili, costituiscono una fitta rete di mobilità di livelli e utenze differenziate cui corrispondono gerarchie e caratteri diversi.
3. La piazza rappresenta il luogo privilegiato di rappresentazione di una società: su di essa, nel corso della storia, si sono autocelebrati gli edifici del potere pubblico o religioso, i palazzi nobiliari, le nuove funzioni commerciali e terziarie. Luogo di incontro, di relazioni, di mercato, di celebrazioni o spettacolo, poi snodo di mobilità veicolare, la piazza ha assunto ruoli, forma e immagini diverse nel tempo e per aree. Piazze, piazzette, larghi, crocevie costituiscono i poli di aggregazione delle aree urbane secondo gerarchie e caratteri edificatori diversi.
4. La definizione di regole costruttive risponde non solo alla determinazione unitaria della strada come spazio pubblico di connessione e della piazza come spazio pubblico di

relazione, ma anche a generare un ordinamento, nel senso illuminista di razionalità funzionale e di promozione estetica.
5. Le strade, le piazze, i larghi, i sentieri, di valore storico, che rappresentano il sistema viario premoderno, e quelli di valore ambientale sono oggetto di tutela e riqualificazione. Gli interventi dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi, con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali originari. Eventuali elementi di innovazione non dovranno alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo.
6. Il Comune definirà, sulla base di uno studio unitario sulla storia e le trasformazioni del sistema delle strade e delle piazze che stabilisca classificazioni tipologiche e gerarchie di valori, la normativa di salvaguardia, le eventuali prescrizioni particolari, le modalità e la gestione degli interventi, tenendo conto dei tracciati e delle forma, dei materiali di pavimentazione e di recinzione, delle alberature, della segnaletica e degli elementi architettonici di arredo.
7. Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.
8. Tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni e altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

Art. 185 Aree pedonali

1. Le strade, i percorsi e le aree urbane a esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette.
2. A tale scopo dovranno essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.
3. Particolare attenzione sarà posta per la mobilità di portatori di handicap e per la sicurezza di bambini e anziani.
4. Potrà essere consentito il carico e lo scarico di merci per le attività ivi presenti solo in orari determinati.
5. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati a un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali.
6. In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali tradizionali e tipici del luogo.
7. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.
8. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti e ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari e organici di progettazione.
9. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le

canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo a impasto precolorato nelle aree esterne agli insediamenti.

Art. 185 Strade ad uso promiscuo

1. Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza e agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza.
2. Le nuove strade dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e piste ciclabili dedicate.
3. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera di almeno 1,50 m.
4. I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi.
5. Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada.
6. Le strade urbane saranno classificate secondo la capacità di traffico e di sosta nel Piano urbano del traffico.

Art. 186 Strade veicolari

1. Per le strade destinate prevalentemente alla mobilità veicolare il Piano urbano traffico normerà l'uso, la capacità di traffico, le tipologie di veicoli e gli spazi di parcheggio e manovra.
2. Per le pavimentazioni stradali andranno utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti.
3. Per le strade interne agli insediamenti storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentarne i materiali originari, saranno realizzati con materiali consoni con l'ambiente.
4. Per le strade esterne alle aree urbane particolare cura sarà dedicata all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze del clima mediterraneo, la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in muratura o rivestiti in muratura, siepi, viminate.

Art. 187 Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili sono percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
2. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
3. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e urbanistica devono essere previsti parcheggi per le biciclette.

Art. 188 Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. 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.
2. I proprietari devono sostenere la spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.

4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.
7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.
8. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
9. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette e allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
10. I marciapiedi e i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
11. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
12. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.
13. Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche o altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,50 m.
14. In casi particolari il Dirigente del servizio competente può consentire di ridurre la larghezza minima a 1,00 m.
15. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o a intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
16. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi e i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
17. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dal Dirigente comunale del servizio competente.
18. Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., questi devono essere muniti di parapetto.
19. Lungo le strade centro urbano, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.
20. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido e indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.
21. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bitumosi e cementizi.

22. È prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.
23. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 3,00.
24. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 189 Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati a uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
4. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
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 tinteggiature.
6. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
7. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
8. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.
9. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e, ove sia possibile, completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti.
10. Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà.
11. Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Art. 190 La pavimentazione dei portici

1. I portici a Locri non sono diffusi nel centro storico per cui non definiscono il carattere distintivo della città. I nuovi portici potranno riconoscersi per la loro conformazione architettonico, per il sistema costruttivo e decorativo di pilastri e colonne, e soprattutto dal particolare trattamento della pavimentazione in lastre di granito, materiale che costituisce l'elemento unificante dello spazio pedonale della città.
2. Le pietre granitiche, che rivestono la pavimentazione dei portici, hanno colore generalmente grigio ma possono assumere colorazioni giallo-bruno per la presenza di ossidi di ferro. Le lastre dovranno essere lavorate con una faccia rettangolare piana e un corpo sottostante di forma troncopiramidale e posate tradizionalmente a secco su fondo di sabbia,

più modernamente su un letto di calcestruzzo magro. I giunti stuccati con malta, con il tempo hanno assunto il caratteristico consumo arrotondato dei bordi, particolarità che conferisce un peculiare pregio alla tessitura del pavimento.

3. Le lastre di granito vengono disposte secondo un linguaggio standardizzato:
   - i corsi sono disposti perpendicolarmente all'asse stradale con passi di misura variabili tra 25 fino a 45-52 cm;
   - i giunti sono sfalsati senza un particolare cadenzamento;
   - un cordolo, pari alla dimensione di colonne e pilastri, o una cordonata sottile di 12-15 cm, conclude sul lato strada la pavimentazione.

4. Le variazioni a questo impianto avvengono in corrispondenza dei passi carrai, per i quali le lastre di pietra sono ruotate di 90° gradi rispetto l'orditura principale e sono di maggiore pezzatura, e in corrispondenza dei passaggi pedonali che assicurano continuità ai percorsi nei casi di assenza di portici.

5. Negli interventi di rinnovo della pavimentazione il materiale da privilegiare, quale elemento unificante dello spazio pedonale, è il granito. La pietra, lavorata, deve essere conservata mediante pulitura e fissatura delle lastre esistenti. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiale e tecniche analoghe alle pavimentazioni conservate. Si sconsiglia l'uso di lastre da 3-4 cm di spessore, che per la lavorazione subita, levigate a macchina o bocciardate fini, male si integrano con la pavimentazione storica.

6. Nei casi in cui la pavimentazione sia frutto di un rifacimento recente, e si discosti per montaggio e materiale dalla granito, costituendo così un episodio isolato all'interno di un omogeneo trattamento dello spazio pedonale, nell'intervento di restauro dell'edificio si avrà cura di ripristinare la pavimentazione originale secondo la tecnica tradizionale della granito lavorata.

7. È consentito l'impiego o la conservazione della pavimentazione di portici in materiali diversi dalla granito, in particolare quando questa sia parte di un edificio che per linguaggio architettonico, o per ragioni storiche e compositive faccia riferimento ad altri materiali costruttivi. In questi casi si avrà comunque cura di adoperare materiali che per lavorazione, colore e montaggio siano compatibili con il granito; in particolare si eviteranno rivestimenti in lastre irregolari (palladiana) e soluzioni che adottino lastre quadrangolari con giunti allineati.

Art. 191 Interventi di arredo urbano (aree scoperte e manufatti)

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, alla corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito.

2. Le opere di arredo urbano comprendono diverse categorie di oggetti:
   - monumenti, edicole funerarie, lapidi e cippi commemorativi;
   - toponomastica, segnaletica stradale, cartellonista informativa (bacheche e punti informativi) e pubblicitaria;
   - illuminazione pubblica, pensiline, cabine e box di pubblico servizio (punti vendita automatizzati, cabine telefoniche, torrette telefoniche per taxi, cassette poste e buche impostazione, pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate);
   - aree per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebo, pergolati, pensiline;
   - aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
   - portabiciclette e dissuasori di traffico;

- arredi esterni (pergolati, gazebo, voliere, fontane, fioriere, e oggetti decorativi e artistici, pitture murali ecc.);
- apparecchi per servizi tecnici: manufatti esterni e opere nel sottosuolo al servizio delle reti; installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- aree specializzati per cani ecc.

3. Da tale definizione restano esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
4. Le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.
5. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini e in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree e arbustive.
6. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.
7. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
   - i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio del titolo abilitativo.

8. In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto il permesso per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza il prescritto titolo abilitativo.

Art. 192 Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso. L'installazione di chioschi, edicole o altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune.
3. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal regolamento comunale seguendo le disposizioni del presente articolo.
4. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
5. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
6. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

7. I provvedimenti di cui al comma 3 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
8. L'Autorità comunale ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

Art. 193 Indicatori e altri apparecchi
1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo dei traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 194 Insegne e mezzi pubblicitari
1. Manifesti, cartelli pubblicitari e altre affissioni murali, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non devono essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Art. 195 Toponomastica
1. Il Comune potrà collocare, a proprie spese, tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.
2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

3. Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.
4. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
5. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.
6. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, a una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
7. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, al Comune gli indicatori assegnati.
8. I proprietari saranno tenuti al loro ripristino quando siano state distrutti o danneggiati per eventi a loro imputabili.
9. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.
10. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.
11. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Art. 196 Vetrine, insegne, tende mobili

1. Il piano terra degli edifici è la parte dell'edificio più soggetto alle trasformazioni, in particolare quando vi sono attività commerciali che seguono più velocemente i cambiamenti della società e vi aderiscono per rispondere meglio alle esigenze di immagine, rinnovando periodicamente il proprio aspetto. Così l'attività commerciale, con le sue vetrine le i suoi arredi, le sue insegne, contribuisce notevolmente a formare l'immagine urbana della città
2. Pochi sono i casi di vetrine che conservano la memoria storica e rimangono testimonianza del passato e queste si fanno notare per la coerenza dell'intervento progettuale. La vetrina è definita in tutte le sue parti: l'infisso, il cassonetto portainsegna, il telaio per la tenda da sole; sono tutti elementi che assemblati costituiscono un disegno armonioso del negozio al quale è giusto ispirarsi per trarre delle regole organizzative dei fronti commerciali.
3. In questo senso si auspica un censimento delle vetrine di particolare pregio documentale, per le quali si prescrive la loro conservazione mediante interventi di restauro, compatibilmente con il mutare dell'attività commerciale.
4. Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile. Troppo spesso si assiste alla devastazione del prospetto dovuta a forometrie delle vetrina che alterano con la loro dimensione irrimediabilmente i rapporti spaziali tra pieni e vuoti della facciata.
5. Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio deve quindi rispondere a criteri di colorazione e trattamento delle superfici che fanno riferimento al linguaggio tradizionale. La parte espositiva del negozio deve limitarsi per questo solo al foro vetrina, e non estendersi all'intero piano terra, proponendo in facciata gli stessi materiali e gli stessi colori che identificano l'attività commerciale e che non sempre si conciliano con l'aspetto tradizionale degli edifici.
6. Le chiusure di protezione esterne attualmente sono in gran parte serrande a pannello, dispositivi di chiusura che rendono i fronti commerciali nei giorni e nelle ore in cui il

negozio rimane chiuso un ambiente di scarsa qualità urbana. Per questo compatibilmente con la sicurezza dell'attività commerciale, si consiglia l'utilizzo di infissi con vetro blindato o in alternativa chiusure in metallo a maglia, tale da facilitare l'introspezione del negozio.
7. La scelta del tipo di insegna deve soddisfare oltre le esigenze commerciali anche la necessità di non alterare l'integrità formale e tipologica delle facciate degli edifici del centro storico. In questo senso risultano preferibili le insegne a carattere indipendente realizzate possibilmente in metallo, che possono essere collocate con più disinvoltura sulle facciate degli edifici storici, o ancora la collocazione dell'insegna pubblicitaria all'interno del foro vetrina, utilizzando sempre caratteri indipendenti o incisioni su vetro. La scritta su vetro per il suo carattere di "leggerezza" può essere adottata per tutti i tipi di foro-vetrina, anche e soprattutto nei casi in cui la cornice e il serramento abbiano un particolare pregio.
8. Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
9. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.
10. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate a un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede e il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.
11. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.
12. Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.
13. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.
14. Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico a giudizio del Dirigente del servizio competente.
15. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.
16. Di norma non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.
17. Le tende, le eventuali loro appendici e i relativi meccanismi non possono essere posti a un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,50.
18. La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.
19. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.
20. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
21. L'autorizzazione a apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato.
22. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico. Il progetto sarà approvato sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative e dovrà prevedere incentivi e agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati

Art. 197 Sottoservizi

1. La rete dei sottoservizi pubblici costituisce non solo la trama impiantistica di fornitura di energia e di eliminazione delle scorie di una città, ma anche la condizione indispensabile alla

sua urbanizzazione e al miglioramento della qualità urbana. Ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
   - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
   - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
   - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
   - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. In generale la distribuzione, la diffusione, l'efficienza e la manutenzione delle reti rappresentano gli obiettivi principali che i requisiti prestazionali devono soddisfare. In particolare vanno soddisfatti i seguenti requisiti:
   - le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze tra di esse e con la rete di fognatura pubblica;
   - ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti, dovrà comunicare al dirigente del Servizio, almeno tre mesi prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate e il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. L'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità e ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente del Servizio che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza;
   - in caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi seguiranno tutte le prescrizioni impartite in sede di autorizzazione e sono tenute al ripristino della sede pubblica con gli stessi materiali o con altri materiali concordati con il Comune e a perfetta regola d'arte non solo per la sezione interessata dai lavori per l'intera larghezza stradale lungo il tratto interessato, evitando toppe o rappezzi, sotto la diretta direzione dei lavori di personale tecnico del Comune;
   - durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio;
   - la rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo;
   - le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni del sottosuolo e delle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio;
   - la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

Art. 198 Spazi e attrezzature collettivi

1. Gli spazi e le attrezzature pubbliche o a uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di magnificenza di una città. Scuole, teatri, case comunali, stazioni, musei possono determinare, nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società. La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.
2. Il requisito può intendersi soddisfatto se le opere pubbliche, in generale, raggiungono elevati livelli di qualità dell'architettura espressi in termini di articolazione degli spazi, di ricerca tipologica, di ricchezza dei materiali, di rappresentazione urbana. In tal senso il progetto dovrà rispondere non solo alle funzioni richieste dalla destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano.
3. Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento.
4. Gli atri e gli spazi di servizio all'utenza dovranno essere adeguatamente progettati non solo nella capacità fisica di accoglienza e permanenza del pubblico ma anche nella dimensione rapportata all'importanza e al ruolo.
5. L'edificio dovrà contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.
6. Le norme relative alla sicurezza, all'igiene e al superamento delle barriere architettoniche saranno utilizzate come ulteriori parametri di soluzioni intelligenti e qualitativamente elevate. I materiali concorreranno alla bellezza e ricchezza complessiva, pur all'interno di una attenta valutazione e contenimento dei costi.
7. Gli spazi esterni di pertinenza saranno curati con eguale attenzione.
8. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti, per quanto osservabili, valgono anche per il recupero e il riutilizzo di spazi, attrezzature e complessi edilizi esistenti, nel rispetto dei loro elementi formali, tipologici e strutturali.

Art. 199 Disciplina del verde

1. Tutte le aree a verde devono essere adeguatamente piantumate, attrezzate per il gioco e la sosta.
2. La sistemazione delle aree a verde deve essere realizzata su terreni permeabili con permeabilità profonda senza manufatti interrati.
3. Tali aree, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, devono essere localizzate al diretto servizio delle attività insediate.
4. Nelle aree a verde devono essere assicurate le condizioni di accessibilità, fruibilità e sicurezza.
5. Le aree a verde devono essere inserite nella trama dei percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le aree a verde di standard devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune, salvo che, a seguito di convenzionamento col Comune, rimangano di proprietà privata e mantenute in condizioni di efficienza, di decoro e di pulizia da parte dei privati stessi. Questi dovranno assicurare l'uso pubblico delle aree senza alcun impedimento all'accesso e alla fruizione.
7. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire localizzazione, distribuzione e modalità di cessione al Comune del verde.

Art. 200 Spazi di sosta e parcheggi pubblici

1. Questi spazi debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, le fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.
2. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile, e con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive.
3. Le aree per la sosta e per i parcheggi devono essere localizzate fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate.
4. I parcheggi devono essere adeguatamente alberati, con almeno un albero ogni 3 posti auto, e dotati di marciapiedi.
5. I parcheggi possono anche essere coperti.
6. Le superfici delle aree di stazionamento devono essere filtranti.
7. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard a parcheggio deve essere a esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
8. Le aree a parcheggi di standard devono essere progettate e realizzate in stretto rapporto con la viabilità e contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.
9. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire la localizzazione e distribuzione dei parcheggi

Art. 201 Parcheggi privati
1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, nelle nuove costruzioni, compresi ampliamenti e sopraelevazioni, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume e 1 mq per ogni 40 mc di costruzione nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.
2. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
3. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche a uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici e anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.
4. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del titolo abilitativo o nel piano urbanistico attuativo.
6. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.
7. La copertura non è obbligatoria o in casi del tutto particolari o quando il perimetro delimitante il parcheggio venga risolto per almeno 2/3 della sua altezza con declivi erbosi.

Art. 202 Accessi ai parcheggi
1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico, quando l'accesso agli spazi destinati alla sosta dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
   - 5.50 m. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia

- 6.00 m. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3.50 metri e massimo di 9.50 metri;

b) percorsi pedonali larghi almeno 1.50 m. adiacenti alle rampe, scalinate o dentate per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
   - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
   - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
c) tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
   - 6.00 m. per l'accesso ai box;
   - 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
e) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

2. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq..
4. Nei parcheggi di cui ai commi precedenti devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcamento, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
5. È ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

Settore II Il Patrimonio Edilizio e Urbanistico

Art. 203 Aree residenziali e relative servizi

1. Per aree residenziali si intendono le porzioni di territorio urbano che presentano, o assumeranno, un assetto morfologico conseguente all'utilizzazione prevalentemente residenziale.
2. Nelle aree residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie

abitazioni specialistiche
abitazioni collettive

- attività

commercio di vicinato
attività ricettive
uffici pubblici
servizi pubblici
attività artigianali di servizio

strutture per l'istruzione
strutture culturali
strutture associative
strutture ricreative
strutture religiose
strutture sanitarie
attrezzature tecnologiche
Il peso percentuale dell'utilizzazione residenziale sugli altri servizi deve restare predominante.
Sono compatibili gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici con le seguenti utilizzazioni:
orticoltura
giardinaggio
strutture ricreative
Sono compatibili gli spazi scoperti autonomi con le seguenti utilizzazioni:
orticoltura
giardinaggio
commercio al dettaglio
strutture ricreative

Art. 204 Aree per la produzione di beni e di servizi alle famiglie e alle imprese

1. Per aree per la produzione di beni e di servizi alle famiglie a alle imprese si intendono le porzioni di territorio urbano che presentano, o assumeranno, un assetto morfologico corrispondente a una utilizzazione prevalentemente per la produzione di beni e di servizi diversi sia da quelli complementari alla residenza, sia da quelli di scala urbana e territoriale.
2. Nelle aree per la produzione di beni e di servizi alle famiglie a alle imprese possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:
artigianato di servizio
commercio all'ingrosso
commercio al dettaglio
erogazione servizi
strutture culturali
attrezzature tecnologiche
Sono compatibili, se complementari e secondarie, le seguenti utilizzazioni:
attività ricettive
strutture associative
strutture ricreative
strutture sanitarie
Sono compatibili gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici con le seguenti utilizzazioni:
giardinaggio
deposito a cielo aperto
Sono compatibili gli spazi scoperti autonomi con le seguenti utilizzazioni:
giardinaggio
deposito a cielo aperto
commercio al dettaglio
strutture ricreative

Art. 205 Aree per servizi urbani e territoriali

1. Per aree per servizi urbani e territoriali si intendono le porzioni di territorio urbano che presentano, o assumeranno, un assetto morfologico corrispondente a una utilizzazione prevalentemente per la produzione ed erogazione di servizi, pubblici e/o privati, di scala urbana e territoriale.

2. Nelle aree per servizi urbani e territoriali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:
commercio al dettaglio
attività direzionali
erogazione servizi
strutture per l'istruzione
strutture culturali
strutture ricreative
strutture sanitarie
strutture per la mobilità: autostazioni, autorimesse, stazioni
attrezzature tecnologiche
Sono compatibili, se complementari e secondarie, le seguenti utilizzazioni:
abitazioni collettive
artigianato di servizio
attività ricettive
strutture associative
strutture ricreative
strutture religiose
attrezzature cimiteriali
Sono compatibili gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici con le seguenti utilizzazioni:
giardinaggio
Sono compatibili gli spazi scoperti autonomi con le seguenti utilizzazioni:
giardinaggio
commercio al dettaglio
strutture ricreative
attrezzature cimiteriali

Art. 206 Parchi urbani e attrezzature per il tempo libero

1. Per parchi urbani si intendono le porzioni di territorio con una configurazione rispondente alla loro utilizzazione per fini di fruizione collettiva, la cui gestione e/o la proprietà sia pubblica e/o privata, e presentano, o assumeranno, un assetto morfologico corrispondente a una utilizzazione prevalentemente ricreativa e integrata con altre utilizzazioni.
2. Nelle aree scoperte interne ai parchi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
orticoltura
giardinaggio
punti di ristori
strutture ricreative
È compatibile, come utilizzazione secondaria, la seguente utilizzazione:
attrezzature cimiteriali
Sono compatibili edifici e manufatti con le seguenti utilizzazioni:
strutture ricreative
attività ricettive
strutture culturali
strutture religiose
parcheggi
attrezzature tecnologiche
Sono compatibili, se complementari e secondarie, le seguenti utilizzazioni:
commercio al dettaglio
strutture associative

Art. 207 I luoghi della produzione

1. Le aree riservate alle attività produttive comprendono le seguenti categorie:

attività industriali e artigianali
attività agroindustriali e zooindustriali
attività commerciali e artigianato di servizio
attività turistico-ricettive
attività direzionali
attività annonarie
depositi e magazzini
attività di trasporto complementari
ricovero di mezzi pesanti
servizi pubblici e privati per le zone industriali
stazioni di servizio nel rispetto del relativo piano di settore.
2. Ciascuna struttura produttiva è costituita da:
gli edifici contenenti le attività produttive
le strutture tecnologiche
i piazzali scoperti di servizio
i locali per uffici
i parcheggi
l'abitazione del titolare o del custode.
3. Le aree destinate alla produzione, di merci e di servizi, possono essere sia coperte che scoperte.

Art. 208 Criteri di classificazione del patrimonio edilizio

1. La classificazione tiene conto sia dell'edificio singolo sia della loro aggregazione, e della loro congruità, singola o d'assieme, con i caratteri specifici del tessuto di appartenenza di cui ne costituiscono l'espressione o l'incompatibilità. Questa, infatti, non è riferita al valore del singolo edificio, ma al rapporto, in termini tipologici, che esso ha con il tessuto in cui è inserito.
2. La classificazione indica per i vari tipi di immobile, complesso o area di patrimonio edilizio la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione.
3. Sono individuati i seguenti tipi:
a) edifici di valore monumentale e architettonico;
b) Edifici con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici, di particolare interesse documentario e ambientale, o edifici e complessi isolati aventi particolare interesse tipologico e/o documentario;
c) edifici di particolare interesse ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti consolidati; edifici realizzati, nei tessuti storici, in epoca successiva alla loro formazione, che presentano caratteri, allineamenti, volumi compatibili (congrui) con il contesto; edifici di valore tipologico;
d) edifici realizzati in epoca recente non riconoscibili come facenti parte dei tessuti storici e consolidati o che presentano caratteri, allineamenti, volumi indifferenti nelle aree di recente formazione;
e) edifici non compatibili con il tessuto edilizio.
4. Vigono inoltre per le Unità Minime Urbane (UMU) di cui al Piano del Colore, le relative classificazioni e indicazioni e norme specifiche.

Art. 209 Tessuti urbanistici delle nuove edificazioni

Tessuti urbanistici estensivi

1. *Tessuto urbanistico a villini isolati*

Aggregazione di edifici a tipologia villino con pertinenze a giardino e orto sui quattro lati, caratterizzato dalla rilevante presenza di giardini privati e dalla viabilità di esclusivo servizio residenziale, preferibilmente a fondo cieco.
Gli edifici devono mantenersi allineati.

Il villino isolato in genere è costituito da non più di due piani abitabili, soprastanti eventuali interrato, seminterrato riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage, impianti, loggiati, porticati. Esso può comprendere uno o due alloggi; i due alloggi possono avere scale e accessi separati. Se è prevista una scala esterna per l'accesso all'alloggio superiore o alla terrazza di copertura, detta scala deve essere coperta e non deve essere a sbalzo, bensì poggiare su muro pieno e continuo fino a terra.
La copertura del villino, quando non piana, sarà a padiglione, dovendosi preferire forme planimetriche compatte che non diano luogo a frazionamenti e sfalsamenti delle coperture.
In caso di copertura piana formante terrazza e giardino pensile, che non debbono sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali, è ammessa una sua parziale copertura con tettoia o altana non formanti volume, prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
Il garage privato, capace di accogliere una o più automobili, può trovare posto nell'interrato, nel seminterrato o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
Il rapporto di copertura non potrà essere minore di 0,30 mq./mq.; il 55% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.
Le recinzioni su strada devono essere realizzate con siepi di altezza tale da evitare l'introspezione. Qualora si intenda realizzare una recinzione in muratura, questa dovrà essere arretrata di 1 m. in modo da presentare all'esterno comunque una schermatura con siepe. Inoltre, il muro non potrà essere più alto di 50 cm, e l'eventuale cancellata superiore dovrà essere in ferro battuto secondo la tradizione locale.
Nel tratto di giardino tra il villino e la strada si metteranno a dimora preferibilmente alberi ad alto fusto per migliorare le condizioni climatiche e contrastare gli inquinamenti atmosferico e acustico provenienti dalla strada.

2. Tessuto urbanistico a villini a schiera o binati

Aggregazione di edifici caratterizzati da giardini privati tra i villini e la strada, della profondità non minore di m. 6,00, strade di esclusivo servizio residenziale con incroci a notevole distanza.
In caso di formazione di gruppi di villini a schiera, ciasun gruppo deve essere servito da strada a fondo cieco, con piazzale terminale di manovra e piccola area pedonale alberata.
Gli edifici occupano tutta la larghezza del lotto, con pertinenza a giardino e orto sul retro e, eventualmente anche sul fronte; sono costituiti da non più di due piani abitabili, soprastanti eventuali interrato, seminterrato non abitabili permanentemente, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage, impianti, loggiati, porticati.
Il villino a schiera comprende generalmente un alloggio, dando luogo alla tipologia «terra-tetto».
Nel caso di due alloggi sovrapposti, quello superiore deve essere accessibile mediante scala compresa nel volume nell'edificio; sono vietate scale esterne a sbalzo. Questa tipologia può comprendere alloggi duplex. Negli alloggi duplex la scala di comunicazione tra i due piani deve essere sempre all'interno dell'alloggio.
Gli edifici debbono presentarsi in forma aggregata in modo da costituire un fronte continuo su strada o arretrato sullo stesso allineamento in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregato avrà carattere di unitarietà architettonica; in caso di arretramento dalla strada, la recinzione dovrà essere uguale per tutta la lunghezza della schiera.
La copertura, quando non piana, sarà a padiglione o a capanna senza sfalsamenti tra le falde.
In caso di copertura piana formante terrazza e giardino pensile, che non debbono sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali, è ammessa una sua parziale copertura con tettoia e altana non formanti volume e prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
Quando la schiera sorge su filo strada, le finestre di facciata si disporranno ordinatamente su due o tre assi e sarà ammessa una sola terrazza di piccole dimensioni per ciascun villino della schiera.

Nel caso che i villini siano aggregati a due a due, costituendo la tipologia binata, ciascuno dei due villini presenta un fianco libero.
Il garage privato può trovar posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile, o in corpo di fabbrica separato dal villino.
Il 25% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile. Nel caso di villini binati la superficie di suolo permeabile non deve essere minore del 55%.
Le recinzioni su strada devono essere realizzate con siepi di altezza tale da evitare l'introspezione. Qualora si intenda realizzare una recinzione in muratura, questa dovrà essere arretrata di 1 m. in modo da presentare all'esterno comunque una schermatura con siepe. Inoltre, il muro non potrà essere più alto di 50 cm, e l'eventuale cancellata superiore dovrà essere in ferro battuto secondo la tradizione locale.
Nel tratto di giardino tra il villino e la strada si metteranno a dimora preferibilmente alberi ad alto fusto per migliorare le condizioni climatiche e contrastare gli inquinamenti atmosferico e acustico provenienti dalla strada.

Tessuti urbanistici semintensivi

3. Tessuto urbanistico a palazzine isolate

Aggregazione di edifici con pertinenze a giardino sui quattro lati, distacco dell'edificio dalla strada non minore di m. 9,00, strade di esclusivo servizio residenziale con incroci a notevole distanza.
Gli edifici sono costituiti da due o tre piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato non abitabili riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage, impianti, loggiati, porticati.
La palazzina in genere comprende quattro o più alloggi disimpegnati da un unico corpo scala in posizione centrale. Saranno preferite forme compatte dell'organismo edilizio e coperture a padiglione o piane.
La copertura piana destinata a terrazza e giardino pensile, che non debbono sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali, può essere parzialmente coperta con tettoie e altane non formanti volume e prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
I garage privati possono trovare posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
Il 50% della superficie totale del lotto deve costituire suolo impermeabile e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.
L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.
Le recinzioni su strada devono essere realizzate con siepi di altezza tale da evitare l'introspezione; nel tratto di giardino tra il villino e la strada; si metteranno a dimora preferibilmente alberi ad alto fusto per migliorare le condizioni climatiche e contrastare gli inquinamenti atmosferico e acustico provenienti dalla strada.

Tessuti urbanistici intensivi

4. Tessuto urbanistico a edifici in linea

Aggregazione di edifici residenziali con pertinenze a giardino sui quattro lati, o su tre lati, o sul fronte e sul retro o sul solo retro, costituito da non più di quattro piani abitabili soprastanti, eventuali interrato, seminterrato, pianoterreno non abitabili, riservati a locali accessori degli alloggi, garage, cantine, impianti, logge, porticati.
Il rapporto con la strada può essere diretto o mediato.
L'aggregato deve costituire un insieme unitario per carattere dei volumi e articolazione degli spazi di pertinenza. Sono preferibili allineamenti con la strada principale e impianti morfologici compatti.
Nel caso di affaccio diretto su strada, il piano terreno può essere destinato ad attività commerciali (negozi), produttive (artigianato di servizio), sociali, assistenziali, ricreative.

L’edificio in linea comprende normalmente alloggi serviti da corpo scale interposto e presenta un prevalente sviluppo in lunghezza. I corpi scala possono risultare separati dal fabbricato principale e collegati agli alloggi mediante passerelle.
La copertura, quando non piana, sarà a padiglione. La copertura piana destinata a terrazza e giardino pensile, che non debbono sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali, può essere parzialmente coperta con tettoia e altana non costituenti volume, prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
I garage privati possono trovare posto nell’interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile, o in corpo di fabbrica separato dall’edificio principale. Gli accessi ai garage devono avvenire dalla parte interna.
Il 25% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.
L’area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.
Le recinzioni su strada devono essere realizzate con siepi di altezza tale da evitare l’introspezione; nel tratto di giardino tra il villino e la strada; si metteranno a dimora preferibilmente alberi ad alto fusto per migliorare le condizioni climatiche e contrastare gli inquinamenti atmosferico e acustico provenienti dalla strada.

5. Tessuto urbanistico a edifici a corte

Aggregato di edifici in linea disposti continuativamente o separatamente attorno a uno spazio centrale solitamente condominiale; possono costituire isolati chiusi o parzialmente aperti.
Valgono per questo tipo le regole stabilite per gli edifici in linea; è vietato utilizzare lo spazio centrale a sosta delle automobili o per porvi i garage, in quanto deve costituire giardino condominiale o piazza alberata.

6. Tessuto urbanistico a edifici a torre

Aggregato di edifici residenziali con pertinenze a giardino sui quattro lati, costituiti da quattro o più piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato, piano terreno non abitabili, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage; impianti, loggiati, porticati.
Il piano terreno può essere destinato ad attività commerciali (negozi), produttive (artigianato di servizio), sociali, assistenziali, ricreative.
L’edificio a torre comprende normalmente tre o quattro alloggi per piano serviti da corpo scala centrale.
L’edificio ha forma pressoché quadrata e deve presentare aperture sui quattro lati.
La copertura può essere piana, ma i volumi tecnici soprastanti la copertura dovranno essere risolti con una soddisfacente architettura.
I garage privati possono trovare posto nell’interrato nel seminterrato nel piano terreno non abitabile o in corpo di fabbrica separato dall’edificio a torre.
Il 25% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.
L’area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

7. Disposizioni particolari

Morfologie diverse possono essere proposte dai soggetti promotori degli interventi nel programma di fattibilità di cui all’art. 342 del presente regolamento. La proposta deve rispondere, in ogni caso, a criteri di unitarietà e coerenza tipo-morfologica dell’intero insediamento per il quale si avanza la suddetta proposta.

Settore III Spazi Privati
Il Settore definisce e disciplina gli elementi di relazione fra gli spazi privati e gli spazi pubblici affinché non siano compromessi gli elementi unitari del tessuto urbano

Art. 210 Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
   a) alla pavimentazione;
   b) alla manutenzione e pulizia;
   c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
   d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
   e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art. 211 Accessi e passi carrai

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e non superiore a m. 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali a una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità, previo conforme parere del dirigente del servizio competente, possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Art. 212 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 213 Rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
   a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
   b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
   c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
   d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
   a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
   b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

Art. 214 Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni a inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
   a) con muro pieno;

b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
c) con reti e siepi;
d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette e inserite nel contesto della struttura.
8. Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per i contatori.
9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
11. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
12. Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2,00, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.
13. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a m. 0,60, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme Dirigente del Servizio competente, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
14. Si consiglia, quando possibile, di utilizzare barriere vegetali quali elementi di separazione fra le proprietà private e gli spazi pubblici.
15. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Art. 215 Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque a uso condominiale.
2. Oltre alla dotazione di posti auto che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto per i singoli usi, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive, è consentita la realizzazione di autorimesse completamente interrate di uso privato senza limitazioni di consistenza. Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile qualora richiesta dalle presenti norme.
3. In ogni caso negli edifici esistenti sottoposti a disciplina di conservazione gli interventi per la realizzazione di autorimesse devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela.
4. Per quanto concerne gli esercizi commerciali si veda il Settore II della Sezione II del Titolo IV.
5. I parcheggi pertinenziali fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
6. I parcheggi realizzati ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non

computata come superficie utile, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Art. 216 Schermatura di posti auto all'aperto

1. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.
2. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della superficie utile e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :
   a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
   b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
   c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee a individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
3. Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

Settore IV Inserimento Ambientale delle Costruzioni

Le nuove costruzioni, e la modificazione degli edifici esistenti, costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. A esse è affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella struttura urbana. Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
A tal fine il comune a seguito del rilevamento del patrimonio edilizio promuove studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzati in tal senso pur nel rispetto della liberà propositiva e ideativa.
Il Capo definisce e disciplina la progettazione dei nuovi interventi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

Art. 217 Decoro degli edifici

1. Il Comune, a seguito del rilevamento del patrimonio edilizio, deve promuovere studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzate in tal senso, pur nel rispetto della libertà propositiva e ideativa. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e a esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
3. A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere del Responsabile del procedimento, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere

ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, su conforme parere del Responsabile del Procedimento, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
5. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
7. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
8. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
9. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
10. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Art. 218 Relazione tra gli edifici

1. Ogni costruzione, da realizzare, modificare, ristrutturare o recuperare assume il suo intorno urbano come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni, al sistema di relazioni che si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto come parte di un sistema urbano più ampio e non riferito solo all'interno del proprio lotto e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità urbana.
2. Il requisito si intende soddisfatto se, nel suo insieme e non necessariamente per tutti i criteri, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- organizzazione urbana: nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario nonché la determinazione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia di percorsi, l'individuazione di strade a uso esclusivo dei pedoni o del trasporto pubblico, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili le regole edificatorie e i caratteri del paesaggio urbano. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinate), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di innovazione compatibili con i valori da conservare;
- allineamento: nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici, in modo da conseguire la continuità della cortina stradale, anche in deroga, per le sole zone soggette a prevalente conservazione del tessuto urbanistico, della distanza tra i facciate degli edifici. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di

igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dell'allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi;
- interventi di relazione: particolare cura sarà assunta nella definizione, laddove possibile, di interventi di relazione e connessione tra le parti, quali porticati, costruzioni a un piano per attività artigianali e commerciali, gradinate, scale e rampe, muri o cancelli di recinzione, opere di arredo urbano.

Art. 219 Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici e dalle strade, stabilite dal presente regolamento o, in mancanza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 220 Prospetti e facciate

1. Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati. Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
2. Tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente urbano complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva della città e, quindi, come valori di interesse pubblico.
3. Le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico devono presentare soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
4. Tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione e areazione interna degli ambienti, prediligano l'unitarietà delle facciate, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti e aggetti.
5. Particolare attenzione va rivolta al basamento, anche in relazione al piano del "visibile" dell'uomo che cammina, assumendo come criteri di progetto quelli relativi alla riconoscibilità del luogo, alla identità e alla durabilità (anche ai fini della continua e necessaria manutenzione) dei materiali, alla fruizione, alla sicurezza.
6. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rideterminarne la sua unità compositiva, attraverso l'eliminazione di superfetazioni esterne (corpi aggiunti, verande, aperture di vani non omogenei, collegamenti tra balconi, balconi troppo sporgenti), la ricomposizione del basamento (in pietra o stucco), l'apertura di eventuali nuovi vani, laddove compatibile con le normative, o il ripristino di quelli originari

tompagnati, la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici e altri elementi dell'architettura di dettaglio.
7. Gli interventi sulle facciate debbono essere di tipo unitario, debbono, cioè, essere estesi a tutto il fronte (da terra al cornicione/gronda) e comprendere tutti gli elementi di riordino compositivo-decorativo, tecnologico e funzionale, nonché, ove ricorra, la riorganizzazione dell'oggettistica ad uso commerciale e privato.
8. Non sono ammessi interventi di facciata parziali o incompleti per quanto riguarda finiture e tecniche di realizzazione, così come prescritto nei successivi articoli.
9. È sempre fatto obbligo che gli interventi di coloritura e tinteggiatura siano realizzati in modo coerente fra loro e su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali e anche se sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.
10. L'intervento sui fronti deve corrispondere alle scansioni tipologiche degli edifici, differenziando il fabbricato da quelli attigui. Non è consentito utilizzare la stessa tinteggiatura per edifici distinti adiacenti o anche molto prossimi, salvo che si tratti di nuove edificazioni sul medesimo lotto fondiario.
11. Gli interventi devono investire tutte le finiture e gli elementi di facciata che contribuiscono a determinare l'immagine complessiva del fabbricato (elementi decorativi, serramenti, opere in ferro, ecc.) e pertanto compresi nel progetto e/o indicati nella modulistica ad essi correlata.
12. Sono ammessi interventi non unitari nei soli casi di parti omogenee per categorie di opere. A tal fine, le parti omogenee di facciata individuate dalle presenti norme sono le seguenti:

A. Parti omogenee riguardanti le opere di manutenzione della facciata:
A.1 Coperture
A.2 Superfici di facciata
A.3 Elementi di finitura
B. Parti omogenee riguardanti le opere di manutenzione della facciata:
B.1 Oggettistica tecnologica
B.2 Oggettistica funzionale
B.3 Oggettistica per la comunicazione

13. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
14. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
15. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

Art. 221 Intonaci

1. Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, debbono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato, intonacati e colorati.
2. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
3. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

4. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
5. Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate si consiglia l'impiego di malte di calce aerea più o meno spenta artificialmente o malte idrauliche con la possibilità di dosaggi di materiali sintetici, escludendo preferibilmente, i cementi e i materiali plastici, così da avvicinarsi il più possibile a una resa paragonabile o tuttalpiù compatibile con gli intonaci tradizionali.
6. Tutti gli edifici in muratura del Centro Storico sono tradizionalmente intonacati. Non devono essere resi a faccia a vista edifici tradizionalmente intonacati, salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali. In questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.
7. L'intonaco a marmorino non richiama nessuno dei colori dei materiali lapidei presenti a Locri. L'intonaco a marmorino va impiegato limitatamente in quegli edifici che spazialmente e architettonicamente rivestono un ruolo principale in una sequenza edilizia, facendo particolare attenzione a scegliere tonalità che richiamino i colori dei materiali lapidei tradizionali.

Art. 222 Tecniche pittoriche
1. Le tecniche di coloritura dell'intonaco, oggi disponibili, sono molte, ma non tutte si dimostrano compatibili con il carattere storico dell'ambiente urbano. I materiali di tinteggio non si integrano alla superficie della facciata dando luogo a un rapido deterioramento; la resa del colore produce superfici opache, piatte, senza profondità; la gamma cromatica disponibile è troppo estesa e comprende colori eccessivamente sgargianti.
2. Dal punto di vista tecnico-scientifico è auspicabile partire da materiali di tinteggio compatibili con le antiche fabbriche fatte di mattoni e intonaco a calce. Se l'intonaco è a calce deve essere impiegata la tinta a calce. A un intonaco di cemento non è possibile applicare i materiali di coloritura tradizionali: la superficie è diversa proprio matericamente e il colore subisce delle alterazioni che ne modificando la resa cromatica. Ma anche dal punto di vista del mantenimento del carattere storico della città vecchia e di quella nuova, la scelta della tecnica di tinteggio è fondamentale per ottenere una consonanza con i materiali dell'architettura di Locri.
3. Le coloriture delle facciate vanno eseguite, dunque, con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante. È preferibile l'impiego di tecniche di coloritura che riprendano la tradizionale caratteristica della semitrasparenza del colore a base di calce, in grado di resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento. Questo è ottenibile con pitture a base di calce addizionate con resine acrilica o acrilstirolica, oppure con pitture ai silicati semicoprenti. Anche tecniche di coloriture a fresco, e intonaci colorati in pasta, possono essere impiegati nel tinteggio della facciate purché la resa sia consona alle tecniche tradizionali.
4. La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è da impiegarsi esclusivamente sulle facciate di quegli edifici che per linguaggio architettonico o per ragioni storiche e compositive, presentato superfici cementizie compatibili con la tecnica pittorica. In questi casi si avrà comunque cura di cercare una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.
5. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico e armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

7. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
8. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
9. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
10. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
11. La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio. Deve essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo evitando tinteggiature parziali anche se queste corrispondono alle singole proprietà.
12. Si dovrà tenere in considerazione in particolare:
    - la colorazione delle facciate contigue. I prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati in particolare quando questi presentano spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata;
    - le variazioni di colore e/o di tono della facciata. La colorazione policroma non devono pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto;
    - le facciate prive di elementi architettonici e decorativi devono generalmente prevedere una colorazione monocroma, a esclusione dell'attacco a terra, delle cornici delle finestre e del cornicione;
    - gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo possono essere trattate con colorazioni policrome: in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, e altri elementi decorativi possono differenziarsi nel colore dall'intonaco;
    - la superficie da tinteggiare deve essere limitata alle superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre, in quanto possiedono già un colore proprio, non vanno tinteggiate.

Art. 223 Disciplina del colore
1. L'immagine della città, non è fatta solo da singoli edifici ma anche data dalle relazioni che intercorrono tra loro, relazioni di carattere funzionale, architettonico, visivo. Vi sono edifici principali ed edifici secondari, edifici di sfondo ed edifici focali. La scelta del colore non deve essere un fattore arbitrario dettato da scelte casuali o da effimere mode, ma deve essere suggerito da criteri che integrino e relazionino l'edificio, restaurato o nuovo che sia, all'ambiente urbano.
2. L'uso del colore e dei materiali di finitura deve rispondere alla funzione gerarchica e scenografico proprio di ogni edificio. In particolare si deve evitare di impreziosire le facciate appartenenti all'edilizia minore, con finiture e colorazioni non consone ad avvalorarne il ruolo. Ogni edificio possiede una propria dignità architettonica che trova espressione nel contesto scenico in cui è inserito, e per questo va valutato non singolarmente ma nell'insieme urbano che lo circonda.
3. Fino all'approvazione da parte del Comune di Locri del Piano del Colore, si osserveranno le prescrizioni di cui al presente articolo.
4. Per i paramenti murari, i campioni-colore saranno utilizzate le tinte base che rappresentano le tonalità dei materiali della cultura costruttiva di Locri: le ocre, i grigi, il verde, i gialli rosati del laterizio. Per ogni tinta base saranno utilizzabili le gamme cromatiche che vanno dai toni caldi della tradizione coloristica delle terre naturali, collocati all'interno del riquadro, ai toni freddi, collocati esternamente al riquadro, che rappresentano i colori più innovativi usati nella tavolozza cromatica delle città.

5. Per le facciate ricadenti nella categoria delle strade dell'integrità storica (Centro Storico), la scelta dei colori della tinteggiatura va fatto all'interno del riquadro, tra le gamme di colore comprese tra le tonalità base selezionate.
6. La gamma dei colori esterni rappresenta il limite entro il quale scegliere le tonalità fredde per le quali si prescrive un uso limitato, in modo da non stravolgere l'immagini cromatica della città storica. Le tonalità dell'ocra e del giallo rosato sono da preferirsi per la facciata mentre quelle del grigio granito per le zoccolature, i basamenti ed eventuali altri elementi decorativi a imitazione della pietra.
7. Per le facciate ricadenti nella categoria della strade della trasformazione contemporanea (le zone antropizzate esterne ai Centri Storici), la scelta dei colori della tinteggiatura può abbracciare tutte le gamme di colore, senza alcuna limitazione, purché ne venga dimostrata progettualmente e documentalmente la coerenza stilistica. Vanno comunque preferiti i colori compresi all'interno della gamma dei colori tradizionali.
8. Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, tapparelle, basculanti ecc.) delle facciate ricadenti nella categoria delle strade dell'integrità storica, la scelta del colore della tinteggiatura va fatto all'interno della gamma definita dalle tinte base, preferibilmente entro la gradazione del verde.
9. Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, tapparelle, basculanti ecc.) delle facciate ricadenti nella categoria delle strade della trasformazione contemporanea, la scelta del colore della tinteggiatura va fatto indifferentemente all'interno della gradazione del verde o del marrone.
10. Le tonalità del grigio sono indicate per i sistemi di chiusura di porte e finestre di quegli edifici che presentano soluzioni architettoniche in contrasto con il contesto edilizio nel quale sono inseriti, o uno spiccato aspetto di architettura contemporanea.

Art. 224 Elementi aggettanti

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o privati gravati di servitù di passaggio pubblico sono ammessi alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale sul filo stradale:
a) fino alla quota di m. 3,50 sono ammessi m. 0,20 limitati a davanzali, contorni, soglie, zoccoli, insegne, albi pretori, bacheche ecc. queste ultime, se prospettanti su suolo pubblico, devono essere collocate a partire da m. 1,00 dalla quota stradale o del marciapiede se esistente);
b) sono ammesse sporgenze per pensiline, balconi, bow – windows e gronde, su spazi pubblici di larghezza non inferiore a 6,00 m., purché limitate a 1/10 della larghezza della via, marciapiede compreso, con un massimo di m. 1,20, dalla quota di m. 2,70 dal piano del marciapiede o, di m. 2,85 dal piano di strada in mancanza del marciapiede.
3. Tutte le aperture (porte, negozi ecc.) verso strada devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno eccetto che tale apertura sia richiesta per ragioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruite in modo da eliminare ogni pericolo nei confronti del pubblico transito.
4. Non è consentita l'apertura di serramenti che si aprono all'esterno verso strada ad altezze minori di m. 2,90, in presenza di marciapiede e di m. 3,05 in assenza di questo.

Art. 225 Elementi di finitura

1. Il carattere del luogo e fatto anche dagli elementi architettonici minori della facciata come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili in pietra che contribuiscono con la loro foggia a definire il linguaggio della città.

2. Negli interventi manutentivi si è consolidata la tendenza rivolta alla semplificazione dell'apparato decorativo, questo per la scarsa qualità tecnica degli interventi, affidati a maestranze non più in grado di riproporre lavorazioni tradizionali che richiedono un alto grado di professionalità e accuratezza, ma anche per una interpretazione razionalista della facciata. Si tende a eliminare le cornici delle finestre, le fasce marcapiano e tutto quell'apparato architettonico di facciata giudicato secondario, rendendo in particolare i prospetti dell'edilizia minore, caratterizzati da un impianto decorativo modesto, indifferenziati e anonimi.
3. Negli interventi manutentivi e di rinnovo della facciate, al fine di mantenere l'immagine dell'edificio consono all'ambiente urbano che lo circonda, deve essere fatta particolare attenzione alla valorizzazione e al mantenimento degli elementi decorativi, cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, in particolare quelli realizzati nei materiali tradizionali di Locri (granito, altre pietre locali ecc.). I paramenti murari, non originali o comunque non consoni a testimoniare il valore d'autenticità dell'edificio, vanno per quanto è possibile rimossi e sostituiti con materiali tradizionali o tuttalpiù compatibili con questi.
4. Gli apparti decorativi devono emergere rispetto il piano dell'intonaco. Si sconsiglia pertanto l'uso di spessori di intonaco tali da sovrastare il piano dei paramenti murari, onde evitare una paradossale inversione dei rapporti chiaroscurali tra piano dell'edificio e sue decorazioni.
5. Gli elementi, testimonianza di preesistenze architettoniche o di soluzioni strutturali, (archi di scarico, cantonali, architravi, portali ecc.) essendo parte integrante della muratura e non apparati decorativi, vanno tendenzialmente intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario e sia predisposto per questo, un progetto complessivo di riassetto della facciata nel quale valorizzare le testimonianze rinvenute.
6. L'attacco a terra è l'elemento di raccordo tra edificio e spazio pubblico e costituisce la porzione della facciata a diretto contatto con la pavimentazione stradale. Oltre a un ruolo puramente formale, quello cioè di segnalare con un elemento architettonico la base dell'edificio, assolve anche a una funzione pratica, cioè di proteggere quella parte di facciata che, a diretto contatto con la strada, è sottoposta a un forte degrado e per questo necessita di frequenti rinnovi di colore e intonacatura. Storicamente questo inconveniente è stato risolto con l'applicazione di zoccoli in pietra locale o più comunemente con l'utilizzo di una fascia di intonaco trattato a rinzaffo e colorato con toni di grigio, a imitazione della granito che più nobilmente viene utilizzata negli edifici più importanti. Questo permette un'agevole manutenzione senza coinvolgere l'intonaco dell'intera facciata.
7. Negli interventi manutentivi e di rinnovo dell'intonaco si può notare la tendenza all'eliminazione di qualsiasi elemento di mediazione tra facciata e strada, estendendo così fino a terra il trattamento dell'intonaco. Operazione che può essere accettata se valutata nell'insieme degli interventi di rinnovo dell'intonaco.
8. La scelta del disegno e dei materiali che compongono l'attacco a terra deve essere coerente con l'apparato decorativo della facciata e con il carattere dell'edificio. In generale si consiglia di realizzare le zoccolature con intonaci resistenti. In particolare vanno privilegiati gli intonaci a base di sabbia e calce, tirati a frattazzo e traspiranti. Sono da escludere gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura.
9. Le zoccolature in pietra (preferibilmente granito) sono consigliate solo per quegli edifici di valore architettonico che necessitano di finiture pregiate, questo per non contraddire con materiali poco idonei il ruolo gerarchico e scenografico degli edifici che appartengono a tipologie edilizie minori.
10. Nel dimensionare la zoccolatura si dovrà tenere presente il disegno della facciata, la partitura delle bucature, il carattere dei prospetti contigui, e comunque la zoccolatura non si estenderà oltre il limite inferiore delle finestre del piano terra. Per i pilastri in mattoni la zoccolatura può estendersi fino all'imposta dell'arco.

11. È consentito applicare o ripristinare al piano terreno l'intonaco a bugnato ove questo non sia in contrasto col carattere della facciata.

Art. 226 Finestre e porte

1. Il sistema dei serramenti costituisce un importante elemento di caratterizzazione delle facciate storiche. La loro forma, il ritmo delle bucature, le tecniche di oscuramento, il colore, costituiscono finiture che avvalorano più di altri componenti l'autenticità di un edificio, rendendo omogenea l'immagine della città.
2. Gli infissi, essendo dei componenti del prospetto di carattere prettamente tecnologico - devono garantire un perfetto isolamento dall'ambiente esterno - sono soggetti, con l'impiego di nuovi materiali e nuove sistemi costruttivi, più di altre parti dell'edificio a un evoluzione tecnica, che da una parte ha migliorato le prestazioni globali del serramento, ma dall'altra ne ha modificato l'aspetto originario.
3. Tra i diversi tipi di serramenti presenti sugli edifici del centro storico, si possono facilmente individuare quelli che hanno mantenuto l'aspetto tradizionale della finestra Locri.
4. Generalmente gli infissi delle finestre sono in legno; sono suddivise in due ante verticali vetrate, apribili verso l'interno; le ante a loro volta possono essere suddivise in ulteriori specchiature. Le finestre sono oscurate con imposte sempre in legno, realizzate a pannello esternamente e a doghe orizzontali internamente. Lo scuro è incernierato all'interno del foro finestra e quindi si ripiega in parte o totalmente entro lo spesso del muro. Meno frequente l'uso di imposte a persiana, impiego limitato a edifici con linguaggi architettonici sette-ottocenteschi.
5. Dal punto di vista coloristico gli scuri in legno hanno un peso notevole nel delineare l'aspetto cromatico della città. Gli infissi dipinti, in particolare sistemi oscuranti e portoni, a differenza degli elementi murari che coloristicamente abbracciano una vasta scala di colori, tendono a formare una costante cromatica, riproponendo gamme di colore dalla tonalità scura del verde e del marrone.
6. Proprio perché gli infissi costituiscono una sorte di elemento di arredo dei fronti edificati, devono mantenere quanto più possibile un alto grado di omogeneità di forme e colori. Devono perciò rifarsi quanto più possibile alle caratteristiche tradizionali della finestra Locri:
   - infisso in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nelle gamme del marrone, del verde e dell'azzurro;
   - serramento ad ante verticali. In particolare i serramenti di finestre di grande dimensione dovranno prevedere una partizione della specchiatura allo scopo di evitare di presentare il foro finestra, nell'insieme della facciata, come semplice vuoto;
   - vetro trasparente o opaco. Sono da evitare vetri colorati o a specchio;
   - sistema oscurante a pannelli ripiegabili in parte o totalmente all'interno del foro finestra. Si prescrive l'uso di scuri ripiegabili totalmente all'interno del foro finestra nei casi di facciate che presentano elementi decorativi di particolare rilievo.
7. Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Solo i portoni possono differenziarsi nel colore dalle finestre. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento.
8. I sistemi oscuranti ad avvolgibile vanno previsti solo per quelle facciate che presentano uno spiccato linguaggio architettonico moderno. In questo caso si avrà particolare cura nello scegliere tonalità di colore che si armonizzino con il contesto storico.
9. Le porte di garage in metallo vanno verniciate con colori che rispettino l'unitarietà della facciata.
10. E' vietata la sostituzione di infissi esterni con modifica della tipologia e dei materiali esistenti; ricorrendo la presenza di soluzioni incongrue realizzate nel tempo, esse saranno tollerate fino ad un qualsiasi intervento edilizio proposto sull'edificio e, con esso, dovranno essere ripristinati infissi esterni che per tipologia, per materiali e per colorazioni, rispettino le soluzioni originali.

11. E’ fatto espresso divieto di utilizzo, nella sostituzione di infissi esterni, di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, salvo i casi nei quali sono presenti, documentalmente, nei progetti originali.
12. E’ fatto divieto di utilizzo, in tutto il Centro Storico, di infissi in leghe leggere anodizzate o meno in colorazioni argentate o ramate o similari; è fatta eccezione solo nei casi di documentata presenza nel progetto originale autorizzato. E’ fatto divieto di utilizzo di serramenti con ferramenta montata a vista.
13. Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

Art. 227 Canalizzazioni

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo o in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.
3. Il posizionamento e l’andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l’uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
4. In presenza di cornici orizzontali e in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell’elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l’allineamento verticale).
5. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale.
6. I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame. E’ posto divieto all’uso del materiale plastico e della lamiera zincata verniciata e di ogni altro materiale similare. Può essere realizzato in muratura il canale di gronda.
7. I canali ed i pluviali quando a vista dovranno avere uno sviluppo circolare con esclusione di utilizzo di sviluppo diverso (quadrato o rettangolare). Il posizionamento dovrà essere indicato o correlato alla partitura compositiva della facciata.
8. Di norma i pluviali devono essere posizionati alle estremità della facciata, secondo una linea verticale e non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza di aggetti di facciata e di cornici, devono rispettarne l’integrità.
9. La parte terminale del pluviale dovrà essere in ghisa o, ove possibile, posizionata sotto traccia per m 3,00 e, comunque, raccordata alla fognatura comunale (acque bianche) con la realizzazione di un idoneo pozzetto intercettatore al piede del pluviale.
10. Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture dovranno essere convogliate al collettore comunale, dove presente.

Art. 228 Impianti tecnologici

1. Nell’installazione di impianti tecnologici si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all’edificio, l’equilibrio formale della facciata. Per questo si avrà cura di unificare i tracciati delle reti tecnologiche (luce acqua gas) quando non è possibile interrarli.
2. Le centraline dei vari servizi (luce, acqua, gas) devono possibilmente essere collocate all’interno del profilo della facciata senza sporgere da essa, e devono essere composte da materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto. Alternativamente le centraline possono essere interrate con la tecnica della “torre a scomparsa”.

3. Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, che attualmente vengono posizionati senza regole in qualsiasi parte della facciata , devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dalla spazio pubblico.
4. Anche per quanto riguarda campanelli e citofoni, la regola da seguire è quella di dare ordine accorpandoli quanto più possibile nel rispettano del disegno della facciata, evitando apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali non consoni all'immagine dell'edificio.
5. Nel caso di restauro complessivo di facciate è posto obbligo di ordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e, nel contempo, fare risaltare il meno possibile alla vista la presenza dei cavi.
6. Nel caso di nuova costruzione dovrà essere previsto nei grafici progettuali ogni opportuno accorgimento finalizzato all'organicità della collocazione dei cavi nelle facciate. Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti, dove possibile, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.
7. I criteri di riordino e di organizzazione sono i seguenti:
   - Realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi;
     in alternativa
   - Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie (non necessariamente corrispondenti ai confini di proprietà).

Le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.

   - Percorsi orizzontali posti sotto il manto di coperture, immediatamente al di sopra del canale di gronda.
   - I cavi possono porsi al di sopra delle fasce di marcapiano, fasce di gronda o fasce di marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

In generale si prescrive, nei casi di interventi su edifici esistenti, la salvaguardia degli elementi decorativi di facciata.
8. Nel caso di intervento di qualunque tipo da parte degli enti erogatori dei servizi, dovrà essere previsto un riordino dell'area di interesse, ai sensi dei commi precedenti.
9. Le tubazioni del gas, di norma non possono essere installate a vista sulla facciata. Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, debbono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista della pubblica via.
10. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale. In questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, nascoste dai canali di gronda.
11. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è ammessa solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm 60 dalla quota del piano stradale. La tubazione deve essere installata in una apposita scanalatura.
12. Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in luogo diverso dalla facciata prospiciente la pubblica via. Se ciò non fosse tecnicamente possibile è tollerata l'installazione in facciata in un'apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le indicazioni seguenti:
   - gli sportelli dovranno essere in ghisa, colore ferro naturale o colore della facciata;
   - su facciate con materiali a faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

13. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in un'apposita nicchia realizzata come prescritto al punto precedente.

Art. 229 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione debbono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna e/o parabola, è obbligatoria la messa in opera di un'unica antenna – parabola di tipo centralizzato, collocata sul tetto anziché sui balconi o sulle facciate.
3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
5. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico-artistico o su spazi pubblici di valore storico.
6. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
7. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmittenti (della radio, della televisione e della telefonia) debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari che debbono essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del titolo abilitativo.

Art. 230 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1. Le installazioni di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) non sono consentite sulle falde delle coperture inclinate, salvo quanto previsto al successivo comma 3.
2. Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:
   - quando posizionati su coperture piane e occultati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore

delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura e arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

4. Non è consentito installare pannelli solari, pompe di calore e altri impianti tecnologici sulle coperture degli edifici ricadenti entro gli ambiti di conservazione e comunque avente interesse storico, artistico e paesaggistico.
5. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
6. E' vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti principali.
7. Sono vietate sulla facciata principale le prese d'aria per i camini o caldaie, i fori per l'esalazione dei fumi ed i fili della rete televisiva.
8. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore e altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista.
9. E' possibile progettare e proporre l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofoni, campanelli e cassetta delle lettere), purché realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata. La proposta deve essere autorizzata.
10. E' fatto divieto di installazione di corpi illuminanti sulle facciate prospicienti la pubblica via, ciò anche per effetto della tutela da inquinamento luminoso. I corpi illuminanti privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente la facciata, dopodiché vi sarà l'obbligo alla rimozione.

SEZIONE V

DEL TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE

Settore I Regole del Territorio Agricolo Forestale

Art. 231 Tutela e valorizzazione del territorio agricolo forestale
1. Il mantenimento dei connotati conferiti all'insieme del territorio e alle sue componenti, dalla vicenda storica, naturale e antropica, contribuisce alla tutela dell'identità culturale del territorio; essi, infatti rappresentano per la collettività che in esso vive e opera, l'identificazione e i beni territoriali di riferimento per la salvaguardia della propria fisionomia e le condizioni basilari per l'evoluzione sociale, economica e culturale.
2. Il paesaggio agrario di Locri è caratterizzato soprattutto dall'olivo e degli agrumi.
3. Del paesaggio agrario fanno parte fabbricati rurali quali case coloniche, palmenti e frantoi un tempo utilizzati per la produzione del vino e dell'olio, in gran parte in stato di abbandono.
4. La normativa del piano strutturale e il presente regolamento disciplinano gli interventi di conservazione e di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività a essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela, la valorizzazione e l'utilizzazione delle risorse del territorio aperto.
5. Le norme e le regole specificano gli interventi in funzione della salvaguardia e della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché della tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.

Art. 232 Sistemazioni del suolo agrario
1. Le sistemazioni dei terreni debbono assicurare la stabilità ai terreni di collina, lo scolo delle acque e il trattenimento delle acque in piano.
2. Gli interventi comprendenti opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, dovranno essere realizzati con manufatti discreti e inseriti nel paesaggio.
3. Si dovranno conservare gli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche di valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

Art. 233 Assetto fondiario-Regole di luogo
1. La trama del paesaggio agrario è costituito dai campi coltivati il cui disegno geometrico varia a seconda della morfologia del luogo, della ristrutturazione di alcune aree (bonifica), dall'ordinamento colturale e dell'assetto fondiario.
2. Il mantenimento di almeno alcuni caratteri tradizionali del paesaggio deve essere, pertanto, perseguito nei programmi di Utilizzazione aziendale.
3. Ogni opera che comporti trasformazioni fondiarie non dovrà portare alla distruzione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, di testimonianze storiche dell'attività agricola o di elementi di rilevanza naturalistica e ambientale.
4. Saranno favorite le sistemazioni atte a ridurre gli inquinamenti e a controllare il dilavamento e lo scolo delle acque. In ogni caso, le sistemazioni agronomiche devono essere rivolte sia ad assicurare la difesa idrica del suolo, sia a salvaguardare l'ordine e la forma dei campi.
5. Al fine di tutelare la stabilità dei suoli, dovrà essere garantita la applicazione di adeguate norme tecniche, quali quelle indicate nel «Codice di buona pratica agricola» del Ministero delle Risorse Agricole, Alimentari e Forestali (1993).
6. Il Comune, nell'approvare i piani di Utilizzazione aziendale, stabilirà la conservazione delle componenti territoriali che costituiscono il disegno del suolo interessato dal programma e la compatibilità con esso delle trasformazioni conseguenti.

Art. 234 Elementi caratteristici del paesaggio agrario
1. Sono elementi caratteristici del paesaggio agrario:
   - il tracciato dei corsi d'acqua naturali o artificiali permanenti;

- la morfologia delle formazioni morfologiche aventi rilevanza paesaggistico-ambientale: salti quota, crinali, versanti con pendenza media superiore al 25%, che per le loro dimensioni e caratteristiche costruttive rivestano importanza paesaggistico-ambientale;
- le coltivazioni tradizionali;
- gli insiemi vegetazionali;
- i manufatti aventi valore storico e/o culturale (cippi, colonne, edicole o tabernacoli);
- opere d'arte: ponti, muri di sostegno, sottopassi a garanzia della mobilita degli animali;
- l'insediamento rurale;
- la viabilità vicinale e rurale.

2. Ogni opera che comporti trasformazioni fondiarie non dovrà portare alla distruzione di queste testimonianze storiche dell'attività agricola o di elementi di rilevanza naturalistica e ambientale. In particolare, gli interventi di trasformazione agraria che prevedano elevate estensioni monocolturali con nuovi impianti destinati a processi di industrializzazione e meccanizzazione non dovranno comportare alterazioni orografiche o l'alterazione degli alvei dei corsi d'acqua.
3. I muri di contenimento dovranno essere eseguiti con materiali locali al fine di armonizzare le opere al contesto architettonico-paesaggistico locale. Dovranno essere adottate tipologie di opere (quali sottopassi e gallerie ricoperte) atte a garantire gli attraversamenti degli animali.
4. I manufatti aventi valore storico e/o culturale (cippi, colonne, edicole o tabernacoli) dovranno essere accuratamente ripristinati.

Art. 235 Alberature segnaletiche, di confine e di arredo

1. Sono le alberature lungo le strade, le alberature di confine, le alberature di arredo, le piante a carattere monumentale, i filari di alberi, gli alberi, isolati o a gruppi, i cespugli, i canneti ecc. che sono elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, per la formazione di una rete ecologica, e rappresentano elementi caratteristici del paesaggio.
2. La riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate.
3. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

Art. 236 Recinzioni e muri a secco

1. I tradizionali elementi divisori e di confine (filari o alberi isolati, siepi, chiusure di vario tipo, stecconate, arginature, fossi), fondamentali nel disegno del paesaggio agrario, vanno progressivamente scomparendo sia per l'accorpamento dei campi, sia perché sostituiti da più pratiche recinzioni con rete metalliche e cemento o altro materiale di produzione industriale. Stessa sorte subiscono i muri di recinzione in pietra non squadrata lungo le strade: abbandono o riparazioni o sostituzioni con reti o con muri di cemento e reti metalliche.
2. Muri a secco e siepi rappresentano l'habitat ideale per numerosi e importanti animali selvatici e per la costituzione della rete ecologica.
3. Saranno salvaguardati i muri di recinzione, imponendone la manutenzione con i materiali e le tecniche tradizionali.
4. I sistemi tradizionali di recinzione esistenti, quali muri intonacati, muri a secco, siepi, devono essere conservati; le parti nuove contigue devono essere uniformate a essi.
5. Le nuove delimitazioni delle proprietà saranno realizzate, di norma, sfruttando i segni già presenti sul terreno: fossi, muri a retta, filari di alberi, cespugli, dislivelli del terreno.
6. Le recinzioni non devono costituire, in qualunque materiale e forma realizzate, un cordone continuo intorno all'insediamento; esse saranno diversificate e dovranno permettere sempre una certa visibilità all'interno.
7. La sostituzione dei fili spinati, che attualmente segnano il confine delle proprietà, con l'impianto di siepi contribuisce a un miglioramento percettivo del paesaggio e all'irrobustimento della rete ecologica.
8. Non sono ammesse recinzioni per gli insediamenti se non in caso di recinzioni già storicizzate o come schermatura di elementi incongrui; deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità agli insediamenti e ai beni architettonici.

9. Le recinzioni, a carattere temporaneo e con materiali leggeri (paletti in legno e reti a maglie larghe) sono ammesse solo per gli allevamenti e per le aree soggette a rimboschimenti.
10. È consentita la recinzione delle superfici contermini agli annessi agricoli, solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare.
11. Per le recinzioni per allevamenti di bestiame allo stato brado, legate alla conduzione del fondo, in caso di ristrutturazione di strutture esistenti è opportuno prevedere, ove possibile, la schermatura con idonee essenze di quei manufatti che per tipologia costruttiva e materiali utilizzati non risultino consoni all'intorno ambientale o l'utilizzazione di materiali di minore impatto visivo.
12. La realizzazione di nuovi manufatti dovrà prevedere l'uso di materiali e tipologie che meglio si integrino nel contesto paesaggistico, preferibilmente con siepi ed elementi di essenze locali, o comunque tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili, con divieto dell'uso del filo spinato.
13. Le eventuali recinzioni delle aree produttive agricole, non potranno determinare la formazione di fondi chiusi.

Art. 237 Tracciati viari fondativi
1. I tracciati di antica formazione costituiscono la struttura profonda del territorio sia come testimonianza storica sia come elementi connotativi e ordinatori della configurazione del paesaggio agrario storico.
2. La viabilità storica risponde a principi costruttivi e di tracciato coerenti con gli assetti paesaggistici e insediativi storicamente consolidati.
3. Il loro riconoscimento e la loro valorizzazione ha sia lo scopo di tutelare la qualità simbolica e culturale dei luoghi sia di rafforzare i fattori di identificazione e appartenenza.
4. Sono elementi di invarianza:
   - i caratteri planoaltimetrici dei tracciati;
   - le opere di raccolta e di convogliamento delle acque;
   - le opere d'arte e i segnali di viaggio;
   - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
   - le alberature, gli allineamenti arboree e le siepi.
5. Gli interventi di adeguamento funzionale dovranno avvenire garantendo il rispetto dei caratteri generali sopra descritti, senza modificarne irreversibilmente o ridurne in tutto o in parte gli elementi costitutivi di tali tracciati.

Art. 238 La trama viaria minore
1. Le strade, soprattutto vicinali, di bonifica e poderali, costituiscono un insieme che unisce al valore paesaggistico quello ecologico e insediativo.
2. Il territorio agricolo è servito da strade interpoderali la maggior parte delle quali realizzate in calcestruzzo e in bitume, raramente in terra battuta.
3. L'efficienza della viabilità minore contribuisce a diversi obiettivi:
   - mantenimento di una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
   - supporto alla viabilità principale e sede per la mobilità leggera;
   - contributo alla costituzione della rete ecologica;
4. Il ripristino delle strade interpoderali dovrebbe essere eseguito con bitumi ecologici, dove lo sterrato non è proprio possibile.
5. Devono inoltre essere mantenute in piena efficienza le fossette e i ponticelli, così come dovrà essere mantenuto integro l'assetto vegetazionale di margine costituito da alberature e siepi.
6. Per nuove realizzazioni di viabilità minore valgono i seguenti criteri:
   - qualora i nuovi tracciati siano in sostituzione di tronchi esistenti si dovrà avere cura di eseguire il ripristino dello stato dei luoghi lungo il tratto dismesso. In fase di progettazione si dovrà dimostrare che il nuovo tracciato si inserisce nel contesto senza arrecare danni paesaggistici e/o ambientali, sia per la localizzazione che per le tecniche e materiali impiegati, evitando rigorosamente tracciati interessanti crinali;
   - sarà obbligatoria la piantumazione di essenze vegetazionali tipiche del paesaggio.

Art. 239 Viabilità di progetto
1. Nel caso di nuove costruzioni viarie, il progetto delle opere di protezione stradale dovrà tener conto sia dei problemi di sicurezza, sia dell'inserimento nel paesaggio. Esse vanno

realizzate con tutte le precauzioni contro il degrado dell'ambiente, l'inquinamento chimico e acustico, la installazione di impianti antiestetici, il proliferare di costruzioni di servizio, di segnaletica vistosa lungo il tracciato.
2. I progetti delle strade di nuovo impianto e quelli di riqualificazione delle strade esistenti, dovranno comprendere gli assetti vegetazionali, le modellazioni del terreno, e dovranno valorizzare gli aspetti panoramici.
3. Per quanto riguarda le limitazioni all'inquinamento acustico dovranno essere previste piantumazioni di essenze vegetali tipiche dell'area con la preferenza di essenze arbustive sempre verdi o schermature con manufatti in grado di armonizzarsi con il paesaggio esistente.
4. Per quanto riguarda la limitazione dell'inquinamento atmosferico dovranno essere preferite, fra quelle tipiche dell'area, le essenze vegetali più resistenti alle emissioni veicolari.
5. Per quanto riguarda la limitazione dell'inquinamento ambientale fisico-chimico (perdita di liquidi e sostanze inquinanti cadute da autocisterne, lavaggi del manto stradale ecc.) dovranno essere realizzate canalette laterali con pozzetti di raccolta uniformemente distanziati lungo il tracciato, al fine di evitare dispersioni nei terreni limitrofi.
6. Per quanto riguarda la protezione delle scarpate dovrà essere realizzato l'inerbimento delle stesse con la piantumazione di essenze arbustive o la posa di grigliati o manufatti che permettano l'attecchimento di erbe e cespugli selezionati fra quelli tipici dell'area, in base alla loro resistenza agli agenti inquinanti.
7. Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese paesaggisticamente e ambientalmente compatibili.
8. Qualora i nuovi tracciati siano in sostituzione di tronchi esistenti si dovrà avere cura di eseguire il ripristino dello stato dei luoghi lungo il tratto dismesso.

Art. 240 Percorsi pedonali e ciclabili
1. Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso.
2. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.
3. In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, tratturi, percorsi di accesso a edifici isolati. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
4. Dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
   - utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
   - attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
   - collegamento tra strutture di servizio, attrezzature, aree verdi ecc.;
   - presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.
5. La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.
6. È possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente alle attrezzature con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione ecc.
7. Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

Art. 241 Piazzole di sosta e aree di accesso
1. Le aree di accesso a servizi, attrezzature di interesse generale, parchi, boschi, corsi d'acqua, e le piazzole di sosta connesse a tali aree o comunque previste nel territorio aperto, devono avere le seguenti caratteristiche.

2. La localizzazione delle aree di accesso e delle piazzole dovrà essere tale da non comportare l'abbattimento di vegetazione, né apprezzabili movimenti di terra; la posizione dovrà essere scelta fra quelle che producano il minore impatto visivo.
3. Le piazzole di sosta dovranno essere delimitate da recinzioni in legno o siepi di essenze autoctone. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali di tipo permeabile. Dovranno essere previste sbarre con chiusura automatica per contenere l'accesso dei veicoli a motore.
4. Le piazzole di sosta dovranno essere dotate di piante d'alto fusto, servizi antincendio, cassonetti per la raccolta dei rifiuti e potranno essere dotate di:

- servizi igienici con allacciamento alla rete fognaria esistente, o con impianto di trattamento di tipo chimico, realizzati con manufatti eventualmente prefabbricati e comunque schermati con essenze vegetazionali autoctone o naturalizzate;
- punti di erogazione di acqua potabile, energia elettrica, cabine telefoniche;
- chioschi per servizio di ristoro;
- sedili e tavoli per la consumazione di pasti.

Settore II Usi Territoriali Agricoli

Art. 242 Usi del territorio agricolo

1. Nel territorio rurale si svolgono attività e usi prevalentemente agricoli, pertanto, deve essere esclusa ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti.
2. Le cure colturali derivano dal regolamento alle norme per le "buone pratiche agricole normali BPAN" del Reg. CE/1257/99 e rappresentano l'insieme dei metodi colturali che un agricoltore diligente impiegherebbe nei propri possedimenti. Esse sono basate essenzialmente sull'individuazione, per gruppi omogenei di colture, delle tecniche agronomiche normali ossia quelle che risultano maggiormente diffuse in regione. Le componenti della pratica agricola che sono state prese in considerazione riguardano:

a) gestione del suolo:
   - regimazione acque superficiali;
   - lavorazioni principali del terreno;
b) tecniche colturali:
   - scelta dell'avvicendamento;
   - fertilizzazione;
   - cure colturali;
c) difesa delle colture:
   - lotta fitosanitaria;
   - diserbo;
d) raccolta:
   - gestione del prodotto principale;
   - gestione dei residui colturali.

3. Le tecniche sulla BPAN inserite negli articoli che seguono sono state rielaborate tenendo presente quelle adottate dalla Regione Calabria per l'elaborazione del Piano di Sviluppo rurale.
4. Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
5. La disciplina di conservazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio ricadente nel territorio rurale e delle corrispondenti destinazioni d'uso ammissibili, fa parte delle regole di cui al Capo successivo.
6. Per gli edifici ricadenti nelle zone di cui al precedente comma, aventi uso agricolo alla data di approvazione del Regolamento edilizio e urbanistico, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente da agricolo in residenziale, turistico-ricettivo e di servizio, a condizione che sia dimostrato, mediante il piano di Utilizzazione aziendale, che essi non risultano necessari alla conduzione del fondo e alle attività agricole dell'azienda nella quale ricadono gli edifici per i quali si richiede il mutamento di destinazione d'uso.
7. I mutamenti di destinazione d'uso non devono comportare la suddivisione in lotti del fondo aziendale interessato. Di norma deve essere evitata la formazione di aree di pertinenza per gli edifici soggetti a mutamento di destinazione d'uso; unicamente nei casi in cui detto

divieto comporti ostacoli all'attività agricola del fondo e dell'azienda in cui ricadono gli edifici stessi, l'area di pertinenza è quella strettamente necessaria a garantire la privatezza degli occupanti gli edifici.
8. Gli eventuali interventi edilizi e infrastrutturali dovranno rispettare allineamenti e orditura delle colture, della maglia dei percorsi rurali e delle canalizzazioni esistenti, oltre a evitare brusche soluzioni di continuità e salti di scala.

Art. 243 Colture tradizionali e sistemazioni agrarie storiche
1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate (non meno del 70%) sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche culturali agricole e/o presentano colture tradizionali che fanno parte integrante del paesaggio.
2. Esse vanno conservate e tutelate sia come testimonianza di un modo di produzione sia come carattere paesaggistico.
3. Sono elementi di invarianza:
- i sesti di impianto;
- le essenze locali;
- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette ecc.);
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le opere di raccolta delle acque.

4. Sono vietati gli interventi che modifichino irreversibilmente o riducano in tutto o in parte tali elementi costitutivi di cui sopra. Eventuali interventi di adeguamento funzionale, se agronomicamente giustificati, potranno avvenire solo nel rispetto dei caratteri generali degli elementi stessi.

Art. 244 Uliveto di impianto tradizionale
1. Gli impianti di tipo tradizionale sono caratterizzati da sesti molti ampi, e da piante secolari senza impianto di irrigazione.
2. Il cultivar impiantate presenta anche sesti di impianto per lo più irregolari che danno l'impressione della presenza di un bosco naturale che alterna gli oliveti agli agrumeti.
3. Gli interventi colturali devono fare riferimento alla "normale buona pratica agricola" (NBPA) avendo riguardo per gestione del suolo, la fertilizzazione, la difesa fitosanitaria, l'irrigazione, gli interventi di potatura e la raccolta. In particolare:

- la regimazione delle acque superficiali va effettuata attraverso una corretta ed efficiente manutenzione della rete scolante (scoline e collettori permanenti) e nelle zone acclivi (pendenze superiori il 20%) realizzare solchi acquaioli temporanei trasversali rispetto la massima pendenza;
- la lavorazione del terreno deve essere leggera interessando i primi 10-15 cm di profondità del terreno in modo da non ledere l'apparato radicale dell'olivo, per sua natura estremamente superficiale. Tra i sistemi di lavorazione è da preferire l'erpicatura. Normalmente il numero e le modalità di esecuzione delle lavorazioni del terreno sono strettamente connesse anche alle modalità di concimazione, oscillando il numero da due a tre lavorazioni all'anno;
- la fertilizzazione, in base alla NBPA, consiste in uno, massimo due, interventi da realizzarsi tra i mesi di febbraio e maggio, somministrando complessivamente e mediamente a ettaro 61 unità di azoto, 50-65 unità di fosforo e 80-110 unità di potassio. È raccomandata la valutazione degli apporti di fertilizzante in funzione di un'analisi delle caratteristiche fisico chimiche del terreno. L'operazione di concimazione viene eseguita con l'ausilio di un semplice spandiconcime centrifugo. Decisamente consigliata, soprattutto nelle aree interne, la distribuzione di ammendanti organici (tipo stallatico) secondo quantità del tutto variabili a seconda della disponibilità e comunque con un apporto di unità fertilizzati azotate, non superiore ai limiti precedentemente indicati. In assenza di stallatico, è raccomandabile il ricorso a sovesci di leguminose o crucifere, al fine di un miglioramento della struttura del terreno. Non è consentito l'impiego di alcun tipo di refluo proveniente da impianti di trasformazione e/o di depurazione, a eccezione dei reflui provenienti da frantoi oleari, ai sensi della L. 574/96;
- l'irrigazione è da intendersi di soccorso, pertanto anche laddove esistono impianti fissi di microirrigazione a goccia, l'uso di questi terrà conto dell'andamento climatico e delle reali necessità della pianta;

- la potatura sulle piante giovani di olivo deve essere leggera e annuale; solo sulle piante vecchie è applicabile una potatura biennale intesa comunque sempre come giusta alternanza di interventi cesori più intensi un anno, più contenuti nel successivo, con asportazione preferibile dei soli succhioni e polloni;
- il diserbo non è consigliato; al contrario è auspicata l'adozione dell'inerbimento naturale con sfalcio periodico. Il sistema di controllo delle erbe infestanti ammesso dalla NBPA è rappresentato dal diserbo meccanico, ottenuto mediante lavorazione superficiale del terreno da eseguirsi nel periodo della tarda primavera-inizio estate;
- la lotta fitosanitaria, deve essere effetuata con interventi e principi attivi a basso impatto ambientale e in considerazione dell'andamento soprattutto delle infestazioni di mosca delle olive, cocciniglia e tignola dell'olivo, da valutare preventivamente attraverso un monitoraggio del parassita e l'accertamento del superamento delle soglie di danno economico. Per le malattie fungine e batteriche sono previsti, all'occorrenza interventi primaverili e/o autunnali a base di sali rameici;
- la raccolta delle olive deve esserer effettuata a mano dalla pianta; è ammessa anche la raccolta meccanica con agevolatori e vibratrici. È vietata la raccolta dei frutti caduti direttamente a terra e l'uso di cascolanti. Allo scopo di garantire la qualità dell'olio è previsto l'impiego di contenitori adeguati (cassette e bins) per il conferimento, la conservazione e la successiva molitura delle olive in tempi brevi.

4. Gli interventi sopra indicati devono mirare a mantenere inalterato il sistema paesaggistico, pedologico e colturale in atto. In particolare le potature di ringiovanimento devono essere limitate solo nei casi di effettiva perdita di produttività dell'albero. Ogni ipotesi di sostituzione colturale verrà valutata ai sensi della vigente normativa, ivi incluso il D.Lgs.Lgt. 27 luglio 1945.

Art. 245 Uliveto di impianto moderno

1. L'olivo impiantato di recente realizzazione avviene secondo metodi intensivi.
2. Gli impianti intensivi si contraddistinguono per il sesto d'impianto di 6 m x 6 m e per la frequente presenza di impianti d'irrigazione di tipo localizzato a goccia.
3. Gli interventi colturali devono fare riferimento alla "normale buona pratica agricola" (NBPA) avendo riguardo per la gestione del suolo. La fertilizzazione, la difesa fitosanitaria, l'irrigazione, gli interventi di potatura, devono avvenire secondo quanto previsto all'articolo precedente per l'uliveto di impianto tradizionale.

Art. 246 Agrumeti

1. Gli agrumeti presentano per lo più un sesto di 5 per 5 m., con impianto d'irrigazione a spruzzo sopra chioma per gli impianti più obsoleti e impianto localizzato a goccia per quelli di recente realizzazione.
2. Gli interventi colturali devono fare riferimento alla "normale buona pratica agricola" (NBPA) avendo riguardo per gestione del suolo, la fertilizzazione, la difesa fitosanitaria, l'irrigazione, la raccolta. In particolare:
- la regimazione delle acque superficiali va effettuata attraverso una corretta ed efficiente manutenzione della rete scolante (scoline e collettori permanenti) e nelle zone acclivi (pendenze superiori il 20%) realizzare solchi acquaioli temporanei trasversali rispetto la massima pendenza;
- la lavorazione del terreno si effettuano normalmente 2-3 all'anno, abbastanza superficiali, con la finalità di controllo delle erbe infestanti e di interramento dei concimi. Può essere anche adottata la pratica della non lavorazione o semilavorazione, nel qual caso viene effettuato il diserbo (utilizzare prodotti con principio attivo a basso impatto ambientale) o, in alternativa una sola lavorazione all'anno;
- le potature di produzione vanno effettuate per eliminare le parti secche, favorire l'areazione della chioma, equilibrare la parte vegetativa e produttiva della pianta. Il materiale derivante da tali operazioni deve essere asportato e/o bruciato;
- la concimazione dell'agrumeto, nella fase di produzione, è impostata in funzione delle caratteristiche del terreno e in base al comportamento vegetativo e produttivo delle piante. L'eccesso di azoto è da evitare, oltre che per evitare l'eccesso di nitrati nella soluzione circolante del terreno e l'inquinamento delle acque, anche perchè provoca un eccessivo lussureggiamento della vegetazione, scarsa lignificazione dei tessuti vegetali, un aumento degli attacchi di alcuni fitofagi e compromette la qualità dei frutti, ritardandone la maturazione. È buona pratica effettuare la concimazione organica,

eseguire il sovescio di leguminose nell'interfila dell'agrumeto e frazionare la concimazione azotata minerale. Nel calcolo delle quantità di azoto, fosforo e potassio si deve tener conto, inoltre, delle asportazioni e degli eventuali apporti organici. La dose media di elementi nutritivi per gli agrumi è di circa 150 kg/ha di N, 80 kg/ha P e 120 kg/ha K, mentre per le clementine le dosi medie sono di 200 kg/ha di N, 100 kg/ha di P e 150 kg/ha di K;

- l'irrigazione costituisce una pratica necessaria poichè il fabbisogno idrico della coltura non è soddisfatto per intero dalle precipitazioni. Gli impianti di irrigazione sono normalmente a irrigazione localizzata per consentire la massima efficienza d'uso dell'acqua, mentre la determinazione dei volumi di adacquamento varia in funzione del tipo di terreno, della specie e delle varietà e delle precipitazioni;
- la difesa fitosanitaria va effettuata per il controllo del fitofago che provoca i maggiori danni ovvero la mosca della frutta e, in misura minore, gli afidi, le cocciniglie, la mosca bianca fioccosa, la minatrice serpentina, gli acari, l'oziorrinco e altri parassiti minori. Per la mosca della frutta si stanno attuando delle strategie di difesa su base comprensoriale sia per il monitoraggio delle popolazioni, sia per i programmi di lotta (cattura massale ed esche avvelenate); nel caso non si debba ricorrere alla lotta chimica si utilizzano principi attivi a base di esteri fosforici. In generale per gli altri fitofagi è buona pratica attuare interventi agronomici corretti per evitarne la proliferazione: potature che consentano una buona aerazione della chioma, evitare eccessivi apporti azotati ed evitare gli stress idrici. La lotta vera e propria si effettua con prodotti differenti a seconda del fitofago, soltanto se gli attacchi superano la soglia di danno, secondo le indicazioni del servizio di assistenza tecnica. Fra le crittogame i marciumi radicali, le gommosi del colletto e i marciumi dei frutti o allupature, le batteriosi, il mal secco, i cancri gommosi. Si impiegano nella difesa dalle crittogame composti del rame o di Fosetil-Al o Metalaxil, oltre ad adottare tutti gli accorgimenti agronomici per favorire il drenaggio ed evitare gli eccessi e i ristagni idrici (marciumi radicali, gommosi del colletto, allupatura e batteriosi), eliminazione e bruciatura delle parti infette (mal secco, cancri gommosi);
- la raccolta deve essere effettuata scalarmente, con una variabilità elevata, in funzione della maturazione delle varietà delle diverse specie e delle richieste del mercato.

3. Gli interventi sopra indicati devono mirare a mantenere inalterato il sistema paesaggistico, pedologico e colturale in atto. In particolare le potature di ringiovanimento devono essere limitate solo nei casi di effettiva perdita di produttività dell'albero. La eventuale sostituzione deve avvenire esclusivamente in rispetto alla normativa vigente e comunque deve essere agronomicamente ed economicamente sostenibile.

Art. 247 Colture consociate di uliveto e agrumeti

1. Sono sconsigliate poiché agronomicamente sbagliate ed economicamente sconvenienti.

Art. 248 Colture frutticole

1. Si intende per frutteto un terreno sul quale vengono coltivati alberi da frutto con sesto di impianto regolare e densità superiore a 200 piante/ha. Fanno parte a questa categoria gli alberi da frutta del tipo: melo, pesco, pero, albicocco e actinidia.
2. Gli interventi colturali devono fare riferimento alla "normale buona pratica agricola" (NBPA) avendo riguardo per gestione del suolo, la fertilizzazione, la difesa fitosanitaria, l'irrigazione, gli interventi di potatura. In particolare:

- la regimazione delle acque superficiali va effettuata attraverso una corretta ed efficiente manutenzione della rete scolante (scoline e collettori permanenti) e nelle zone acclivi (pendenze superiori il 20%) realizzare solchi acquaioli temporanei trasversali rispetto la massima pendenza;
- lo scasso del terreno per l'impianto di colture frutticole non deve superare i 50–60 cm di profondità; inoltre nel caso di terreni acclivi o molto acclivi è necessario che l'agricoltore adotti tutti gli accorgimenti onde evitare fenomeni erosivi delle superfici;
- è obbligatorio usare materiale da riproduzione certificato nel rispetto della normativa vigente. Inoltre per la scelta varietale bisogna tenere conto della capacità produttiva, degli aspetti qualitativi della produzione, della resistenza alle avversità nonché dell'adattabilità alla zona di riferimento;
- la fertilizzazione deve tenere conto della specie, della varietà, della fertilità del terreno, e della vigoria ed età dell'impianto; pertanto le quantità distribuite variano in funzione delle succitate variabili. L'epoca di somministrazione deve essere compresa tra la

raccolta e la ripresa vegetativa. Non sono obbligatori l'analisi del terreno e il piano di concimazione. Possono essere usati concimi sia minerali che organici. Comunque in media vengono somministrati circa 100-150 Kg./ha di Azoto, 60 Kg/ha di anidride fosforica e 150Kg/ha di ossido di potassio. I microelementi vengono somministrati prevalentemente per via fogliare una volta accertata la carenza. L'actinidia e il pesco presentano spesso fenomeni di clorosi per cui richiedono ripetuti trattamenti con chelati di ferro. Le dosi medie di azoto impiegate sulle diverse colture frutticole sono indicate nella seguente tabella:

Apporti di azoto per le principali colture frutticole (Kg/ha)

melo	100
pesco	150
pero	100
albicocco	150
actinidia	150

- l'irrigazione va realizzata con quantitativi diversi in relazione alle zone di coltivazioni, alla specie, alla varietà al tipo di terreno e alla disponibilità irrigua. Il metodo di irrigazione prevalente è il sovrachioma, anche se nei nuovi impianti è presente la microirrigazione. Gli apporti quantitativi variano dagli 800 ai 1200 metri cubi a ettaro;
- le lavorazioni del terreno interessano i primi 10-15 cm di profondità in modo da non ledere l'apparato radicale in particolare dell'actinidia che risulta molto superficiale. Vengono eseguite in media 3 fresature con lo scopo di eliminare le erbe infestanti;
- il diserbo per il controllo delle erbe infestanti prevede delle lavorazioni superficiali, le fresature appunto, comunque possono essere ammessi trattamenti chimici con prodotti non residuali oppure dissecanti fogliari;
- la lotta fitosanitaria viene effettuata contro attacchi di parassiti fitofagi e crittogame. Tra i primi i più pericolosi sono le cocciniglie, afidi, tentredini, psilla, rodilegno, carpocapsa, cidia molesta, celidonia, ragnetto rosso, mosca della frutta, l'anarsia, le cimici e i miridi, i microlepidotteri e eriofide rugginoso. Tra i secondi la ticchiolatura, maculatura, bolla, boidio, corineo, monilia e cancri rameali. Per il contenimento delle malattie fungine si ricorre a trattamenti preventivi a calendario anche in funzione dell'andamento climatico. Per la difesa dei fitofagi gli interventi vengono eseguiti a calendario e i fitofarmaci autorizzati per ciascuna coltura possono essere impiegati senza limitazioni di sorta avendo cura di osservare le modalità di impiego e le dosi riportate in etichetta;
- la potatura deve essere praticata annualmente, provvedendo a eliminare le parti secche della pianta: Essa consente di mantenere un equilibrio tra la produzione e la vegetazione. Inoltre è necessario allontanare i residui della potatura dal terreno al fine di evitare potenziali focolai di infezione;
- la raccolta deve prevedere particolare attenzione all'osservanza dei tempi di carenza dei prodotto fitosanitari impiegati. Altrettanto importante è l'individuare del periodo di raccolta per ottenere un buon livello qualitativo anche in funzione della conservazione, condizionamento e trasporto. Per la frutta fresca è consigliato, per la determinazione del grado di maturazione, controllare il grado zuccherino.

Art. 249 Trasferimenti di fondi agricoli

1. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei piani di Utilizzazione aziendale, a titolo di compravendita o a altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti.
2. Le disposizioni relative al divieto di edificare si applicano, per la durata dell'affitto e fino a un massimo di dieci anni, anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, consentano il conseguimento di un titolo abilitativo.
3. Il divieto di cui al comma 1 non si applica:
   a) ai trasferimenti in sede di permute di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;

b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
c) ai trasferimenti che hanno origine da:
   - risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
   - estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
   - procedure espropriative;
   - successioni ereditarie;
   - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;
   - cessazione dell'attività per raggiunti limiti d'età degli imprenditori agricoli professionali.

Art. 250 Agricoltura periurbana e orti urbani

1. In questa tipologia agricola sono comprese i piccoli e piccolissimi appezzamenti di terreno che indipendentemente dalla loro collocazione, urbana o periurbana, sono destinati alla coltivazione di ortaggi ed erbacee destinati al consumo familiare.
2. Essi vanno conservati e tutelati sia come testimonianza di un modo di produzione sia come aree di verde privato se collocate all'interno del perimetro urbano.
3. In ogni caso le colture devono essere condotte secondo i metodi dell'agricoltura biologica e gli interventi colturali, e devono fare riferimento alla "normale buona pratica agricola" (NBPA) avendo riguardo per gestione del suolo, la fertilizzazione, la difesa fitosanitaria, l'irrigazione, la raccolta. In paticolare:

- la regimazione delle acque superficiali deve essere impostata su una corretta ed efficiente manutenzione della rete scolante;
- le lavorazioni del terreno debbono essere effettuate con il terreno in stato di "tempera" e la lavorazione principale (l'aratura) non deve superare una profondità di 30–40 cm. avendo cura di impedire fenomeni erosivi in terreni di pendenza;
- l'avvicendamento colturale è ritenuta la pratica agronomica fondamentale per il mantenimento di un buon livello di fertilità del terreno; per limitare la diffusione di fitopatie; per il controllo delle erbe infestanti. Pertanto è necessario nella BPAN limitare il ritorno della medesima coltura nello stesso terreno per più di due campagne successive, e inoltre prevedere una razionale alternanza tra colture cosiddette "miglioratrici" e "depauperatici". La coltura miglioratrice deve necessariamente seguire dopo due anni di colture depauperanti. Le colture che vengono in lettarutara considerate depauperanti sono: i cereali (avena, frumento duro, tenero, farro, segale, triticale e orzo), mentre sono considerate "miglioratrici" le colture foraggere e quelle da rinnovo (mais, girasole, sorgo, barbabietola e pomodoro). Per le colture orticole in pieno campo il ciclo prevede massimo tre raccolti per la stessa coltura in cinque anni, mentre non è prevista alcuna limitazione per le ortive in coltura protetta;
- è obbligatorio usare sementi certificate nel rispetto della normativa vigente. Inoltre per la scelta varietale bisogna tenere conto della capacità produttiva, degli aspetti qualitativi della produzione, della resistenza alle avversità nonché dell'adattabilità alla zona di riferimento;
- la concimazione deve prevedere che le dosi di unità di fertilizzanti somministrate alle colture non devono superare le asportazioni della coltura medesima. Viene effettuata principalmente con azoto e fosforo, mentre il potassio viene usato di rado stante la buona carica residuale nei terreni. Durante la fase di preparazione del terreno viene effettuata una concimazione di fondo mediante l'utilizzazione di concimi binari o ternari, mentre si ricorre a concimi azotati in copertura. Nella coltivazione delle ortive è prevista anche la somministrazione di concimi in fertirrigazione. Sono auspicate le fertilizzazioni organiche effettuate a base di letame maturo. È inoltre consentito l'uso di reflui dei liquami nel rispetto dei vincoli dettati dalla normativa vigente. Per quanto concerne le zone ricadenti nell'ambito delle aree vulnerabili ai nitrati, in corso di individuazione ai sensi del D.Igs 152/99 in applicazione della direttiva 91/676/CE (direttiva nitrati), non è consentito in alcun caso una somministrazione di azoto al terreno che oltrepassi la soglia di 170 Kg/ha, comprensiva degli apporti minerali e organici, nonché di quelli derivati dalle deiezioni degli animali al pascolo, fermi restando i limiti restrittivi che vengono riportati, per singola coltura, nella tabella A. Nelle aree vulnerabili da nitrati in corso di individuazione ai sensi del D.lgs. 152/99, in ogni caso, a prescindere dal valore riportato

nella tabella relativamente all'azoto massimo somministrabile, non è consentito distribuire apporti azotati oltre la soglia di 170 kg/ha/anno.

Tabella A Livelli massimi di azoto somministrabili (valori in kg/ha/anno)

coltura	***azoto max BPAn***
aglio	120
asparago	180
avena	100
cavolfiore	200
cavolo broccolo	150
cavolo verza e cappuccio	200
cetriolo	150
cicoria	180
cipolla	120
cocomero	100
fagiolo	20
fava	20
finocchio	180
fragola	150
lattuga e insalata indivia	120
mais	200
melanzana	200
melone	120
patata	150
peperone	180
pisello	50
pomodoro	160
sedano	200
segale	80
spinacio	120
zucchina	200
radicchio	130

- la difesa contro i parassiti animali e vegetali e il diserbo contro le erbe infestanti devono essere effettuati previo accertamento della loro presenza utilizzando principi attivi registrati e autorizzati tenendo presente tutte le norme, nonché le dosi riportate nell'etichetta del prodotto commerciale. La raccolta del prodotto deve essere effettuata solo dopo la decorrenza dei tempi di carenza, riportata in etichetta, dei prodotti fitosanitari eventualmente impiegati;
- la scelta dei volumi irrigui e del metodo di irrigazione sono demandate alle condizioni specifiche che l'agricoltore si trova ad affrontare nella sua azienda (disponibilità e idoneità dell'acqua all'uso irriguo). Comunque gli apporti quantitativi variano dagli 800 ai 1200 metri cubi a ettaro.

Settore III Regole Tipologiche dell'Edilizia Rurale

Art. 251 L'insediamento sparso

1. Tutto l'insediamento sparso storicizzato, compreso gli edifici minori, deve essere considerato non solo come valore estetico e architettonico, ma anche come valore storico e antropologico, e documento di vita sociale e civile.
2. Le regole per la conservazione, il recupero e le trasformazioni dei siti e dei volumi degli edifici devono riguardare tutto il patrimonio anche se non di particolare valore architettonico.
3. I complessi agricoli devono essere interpretati e regolamentati insieme, per quanto documentabile e riconoscibile, alle loro pertinenze e all'area comprendente gli edifici che a essi facevano capo, in modo da conservarli nel quadro ambientale in cui sono inserite.

4. Gli interventi negli edifici sparsi dovranno rispettare, per modalità e funzioni, le loro caratteristiche tipologiche.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso delle case sparse, laddove ammesso, l'intervento deve rispettare il carattere tipologico, gli elementi di arredo tradizionale e il rapporto con i terreni circostanti.
6. Il recupero del patrimonio edilizio sparso deve avvenire secondo i seguenti criteri:
   - viene favorito prima di tutto l'uso e il riuso del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi, sia a fini agricoli che di altra destinazione d'uso;
   - non è ammessa la formazione di nuovi siti insediativi. Eventuali completamenti, regolamentati come destinazioni e caratteri tipo-morfologici, potranno avvenire solo nei nuclei storici o già esistenti.
7. Nuove esigenze rurali, residenziali, turistico-ricettive devono favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi.
8. Le nuove costruzioni sono ammesse solo nei seguenti casi e con le specifiche relative alle singole tipologie insediative:
   - riuso delle rovine;
   - ampliamenti delle case rurali a uso agricole, di turismo rurale o di agriturismo;
   - annessi agricoli;
   - grandi insediamenti produttivi agricoli a seguito di approvazione di piano di Utilizzazione aziendale.
9. Ai fini dell'eliminazione del degrado dalle zone agricole, gli immobili oggetti di misura di condono, ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/2003 che per motivi strutturali o di uso di materiali, risultino incompatibili con i valori paesaggistico-ambientali, potranno essere sanati previa presentazione di un progetto di ristrutturazione edilizia o urbanistica di adeguamento architettonico, strutturale e ambientale.

Art. 252 Regole generali per gli interventi sul patrimonio edilizio-nuove costruzioni

1. Le regole seguenti hanno valore per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli annessi e le altre costruzioni minori, per gli edifici di recente costruzione e senza legami stilistici con l'ambiente tradizionale, e per tutte le nuove costruzioni.
2. Per gli interventi sugli immobili e i complessi di valore storico, artistico e ambientale, valgono le regole definite per tali edifici. Comunque dovranno essere conservate le vecchie forme e gli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali.
Gli interventi di risanamento conservativo e di restauro saranno anche indirizzati a sanare situazioni degradate, ripristinare opere in disuso e ruderi in genere, eliminare superfetazioni antiestetiche e anomale realizzate in passato, ricostruire opere preesistenti in base a documentazione storica.
3. Le nuove costruzioni rurali e gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno ispirarsi alle tradizioni e agli stili locali, senza escludere con ciò l'introduzione di elementi nuovi, purché non ne derivino rotture disarmoniche con il tipo ambientale dominante.
4. Resta comunque l'obbligo generale in tutti i tipi di intervento di uso di materiali come legno, pietra, laterizio, in luogo di materiali nuovi, come cemento armato, vetrocemento, materiali plastici e metallici. Quando questi materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportuni protezioni e rivestimenti.
5. Gli edifici realizzati in epoca recente, senza legami stilistici con l'ambiente tradizionale, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, possono essere modificati se non si introducono ulteriori contrasti con i modelli costruttivi dominanti nella zona e senza inserimento di elementi anomali di provenienza esterna.
6. Le nuove costruzioni, comprese le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, devono conformarsi al contesto entro cui ricadono per caratteristiche tipologiche e formali.
7. I parametri edilizi costituenti le regole tipologiche sono:
   - la tipologia;
   - il numero massimo dei piani ammissibili nel rispetto della tipologia tradizionale esistente nell'area;
   - il piano d'imposta del piano terra dell'abitazione rispetto alla quota naturale del terreno;
   - il profilo della sagoma;
   - le aperture esterne;

- la pendenza delle falde e la tipologia della copertura nel rispetto di quelle tradizionali esistenti nell'area;
- la distribuzione interna;
- i collegamenti verticali;
- il rapporto con altri volumi.

Art. 253 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e salvo i limiti e le condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio del comune, i seguenti interventi:
- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia;
- la sostituzione edilizia;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

2. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al comma 1 per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si deve impegnare con atto pubblico trascritto a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.
3. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del piano di utilizzazione aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel regolamento d'attuazione del presente capo i seguenti interventi:
- ristrutturazioni urbanistiche;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento.

Art. 254 Interventi sul patrimonio edilizio con perdita di destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti esclusivamente previa approvazione del piano di Utilizzazione aziendale e sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici.
2. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a 1 ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 3, è dovuta al comune la relativa differenza.
3. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori a 1 ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.
4. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato da quanto agli articoli seguenti e nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Art. 255 Regole di intervento e criteri di utilizzazione di edifici non più a fini agricoli

1. Allo scopo di tutelare il patrimonio edilizio delle case rurali sono consentite diverse possibilità di riutilizzazione che tengano conto del processo di formazione dell'edificio, della tipologia, dell'individuazione di parti organiche e distinte, dell'organismo complessivo.

2. Edifici unitari sincronici e unitari diacronici

Sono edifici unitari diacronici quelli costituiti da aggregazioni successive su un impianto originario con una identità unitaria e integrata.

Sono edifici sincronici quelli caratterizzati da una unitarietà tipologica dovuta sia a una unica fase di costruzione sia a fasi successive che sono pervenuti a una identità architettonica unitaria e a una tipologia unifamiliare.
La riutilizzazione residenziale non deve aumentare il numero di unità abitative esistenti.
3. Edifici diacronici
In questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali (anche abitative) corrispondenti alle fasi di crescita dotate di identità architettonica.
Le necessità di nuovo spazio abitativo deve essere soddisfatta attraverso l'ampliamento dell'edificio principale già a uso abitativo.
La costruzione dovrà avere carattere architettonico e dimensione subordinato rispetto all'edificio principale sul lato minore, con un piano fuori terra, di forma compatta e prevalenza di pieni su vuoti. L'ampliamento, se consentito, non deve stravolgere l'organizzazione degli spazi e dei percorsi interni dell'edificio.
4. Frantoi, palmenti
Questi locali costruiti per l'immagazzinamento dei prodotti e per la loro lavorazione non possono essere trasformati in ambienti che ne cancellino le loro tracce. Essi, infatti, erano spazi specializzati dotati di sistemazioni murarie, di vasche, di macchine ecc., spesso ancora presenti, e comunque conformanti gli stessi locali.
5. Magazzini per cereali, cantine, oleifici, stalle
Sono spazi di grande dimensione, con grandi superfici a pianta libera e grande altezza. Per essi è ammessa la ripartizione delle superfici e dell'altezza con le condizioni e i caratteri di cui al successivo articolo.
6. Annessi rustici minori
Gli annessi rustici, capanne, stalletti, pollai, forno, pozzo ecc. devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive. Non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori e di servizio integrativi dell'abitazione.
7. Il rilascio di titolo abilitativo deve prevedere la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca:
- le norme di manutenzione, conservazione e valorizzazione degli edifici e degli spazi esterni;
- l'individuazione di una parte di fondo quale pertinenza della costruzione e da essa non alienabile;
- le norme relative all'accessibilità ai beni culturali e naturali e alla transitabilità dei territori;
- l'impegno al mantenimento delle attività agricole del fondo.

8. Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualsiasi natura. Tale distinzione può essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche dell'area e ferma restando l'unitarietà della progettazione dell'intervento.
9. Nel caso di funzioni ricettive e di agriturismo, la convenzione deve stabilire inoltre:
le modalità d'uso delle eventuali attrezzature (telefono, ristoro, toilette ecc.); le funzioni di informazioni al pubblico.

Art. 256 Criteri di intervento per edifici agricoli produttivi non più utilizzati
1. Gli interventi su tali edifici dipendono dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio stesso e dell'uso per essi previsti. È possibile perciò, dare solo dei criteri generali:
- gli interventi devono permettere la riconoscibilità dell'edificio e della struttura originaria. La eventuale suddivisione di volumi unici non deve alterare tale unitarietà e la struttura originaria;
- le facciate devono mantenere il carattere di paramenti pieni e le scansioni delle aperture presenti;
- le nuove aperture, da contenere nel numero e delle dimensioni eguali a quelle esistenti, saranno realizzate seguendo i caratteri tipologici dell'esistente;
- le eventuali aperture grigliate in mattoni devono essere mantenute e ripristinate salvo la possibilità di dotarle di infissi a filo interno;
- le eventuali aperture esistenti senza infissi devono mantenere il carattere di «luci». I nuovi infissi devono, quindi, essere posizionati sul filo interno della muratura e con superfici interamente vetrate.

Art. 257 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

1. Nelle zone, con esclusiva o prevalente funzione agricola, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché, ove espressamente previsto dagli atti di governo del territorio, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi si dovranno conformare ai seguenti principi:
   - per gli edifici con originaria funzione abitativa non agricola sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
   - per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
   - gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;
   - gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
   - non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario.
3. Il rilascio di titolo abilitativo deve prevedere la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca:
   - le norme di manutenzione, conservazione e valorizzazione degli edifici e degli spazi esterni;
   - le norme relative all'accessibilità ai beni culturali e naturali e alla transitabilità dei territori.

Art. 258 Regole di intervento per le ville e i complessi agricoli

1. Sono edifici o complessi di edifici che presentano un'organizzazione spaziale e caratteristiche architettoniche diversi dalla semplice casa rurale. In genere composte da più abitazioni con edifici di servizio (dagli annessi rustici alla cappella), spazi comuni, giardini, viali, alberature. Le diverse epoche di costruzione, le diverse posizioni e funzioni le rendono casi particolari.
2. Gli interventi previsti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso, formazione di nuove unità abitative.
3. Non sono ammessi ampliamenti né delle ville, né degli edifici abitativi, né dei rustici; non sono ammessi nuovi edifici se non come annessi agricoli nei casi previsti e a seguito di approvazione del piano di Utilizzazione aziendale. Fanno eccezione solo gli interventi sull'intero nucleo per come perimetrato nel PSC che vengano programmati con apposito piano di recupero, in questo caso i parametri e le prescrizioni da rispettare sono quelli fissati dallo strumento urbanistico comunale generale.
4. Le destinazioni ammesse sono produttiva e abitativa agricola, residenziale non agricola, turistico-ricettiva; possono inoltre ospitare attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo.
5. Gli interventi, quando non siano solo di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono soggetti a piano di recupero esteso all'intero complesso e alle aree di pertinenza, compresi, giardini, viali di accesso ecc.
6. Il Consiglio Comunale può deliberare l'elaborazione di piani di recupero per complessi ritenuti unitari da un punto di vista tipologico, morfologico e funzionale.

Art. 259 Regole di intervento per le rovine

1. Negli edifici in cui sono avvenuti crolli, di rilevante estensione, sono ammessi interventi di ricostruzione.
2. La ricostruzione avverrà ricomponendo la sagoma dell'edificio quale può essere ricostruita con la documentazione nelle parti mancanti. Le parti rimaste andranno conservate ed evidenziate.
3. Le costruzioni accessorie di cui rimangono solo alcune tracce dovranno essere lasciate e inserite nella progettazione degli spazi esterni in qualità di monumento/documento.

4. Nuove costruzioni complementari, ove ammesse, devono soddisfare le regole di cui sopra e costituire con gli edifici ricostruiti un complesso organico.
5. Il riuso delle rovine deve avvenire tramite formazione di Piano di recupero che interessi l'edificio e una significativa area circostante.

Art. 260 Costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali nel territorio agricolo è consentita unicamente se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle a esse connesse.
2. La costruzione di nuovi edifici a uso abitativo, se ammessa dagli strumenti urbanistici è soggetta:
   a) all'approvazione da parte del comune del piano di utilizzazione aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, ad attività agricole anche ricettive (turismo rurale, agriturismo);
   b) all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dai piani territoriali di coordinamento delle province o, in mancanza, dal presente regolamento. L'impegno è assunto al momento dell'approvazione del piano.

Art. 261 Regole localizzative degli interventi di nuova edificazione

1. Le regole localizzative riguardano:
   - la scelta del luogo per nuovi insediamenti;
   - l'impianto morfologico;
   - le regole di aggregazione degli edifici.
2. Le seguenti regole riguardano le nuove costruzioni e gli ampliamenti.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di nuove localizzazioni dovranno essere posti in siti adatti, individuabili attraverso la lettura del sistema insediativo storico dell'area.

Di norma si tratterà di luoghi già costruiti o ben identificati e significativi e in relazione al fondo agricolo: preferibilmente baricentrica o sul confine del lotto; lungo percorsi vicinali e poderali che costituiscono la maglia di raccordo del territorio.

Art. 262 Impianto morfologico

1. L'impianto morfologico delle nuove edificazioni e delle nuove localizzazioni dovrà tenere conto:
   - dei caratteri planoaltimetrici del sito;
   - del rapporto con la viabilità di accesso.
2. L'impianto comprendente edifici e pertinenze deve presentare forme semplici e regolari, senza risultare eccessivamente chiuso all'esterno.
3. Nel rispetto delle condizioni di esposizione climatiche e delle condizioni strutturali del terreno, l'edificio deve essere visibile, dalla strada d'accesso, nella sua facciata principale.

4. In pianura

Nelle aree pianeggianti caratterizzate da un disegno dei campi regolari e dalla presenza di segni (fossi, alberature, strade, orditura dei campi) anch'essi regolari e a maglie ampie, l'impianto potrà avere due situazioni:
   - su una strada comunale, vicinale o poderale (direttamente prospiciente la strada principale);
   - su una strada poderale di accesso e distribuzione alla proprietà o ai campi o comunque a zone limitate e specifiche (accesso da viabilità secondaria).

Nel primo caso l'area di impianto sarà leggermente arretrata rispetto alla strada di collegamento e presenterà una breve viabilità di accesso che segue le direzioni e i segni esistenti, ponendosi perpendicolarmente o parallelamente a essi.
Ove non sia possibile avere questo tratto di accesso, gli edifici saranno addossati nella parte più lontano rispetto alla viabilità di collegamento.
Nel secondo caso l'impianto potrà essere tangente alla strada.
Comunque, l'impianto comprendente edifici e pertinenze, deve presentare forme semplici e regolari, senza risultare eccessivamente chiuso all'esterno, come meglio specificato negli articoli riguardanti le recinzioni e le sistemazioni esterne.

La facciata dell'edificio principale dovrà essere rivolta verso l'accesso; se questo non è possibile, per criteri di esposizione, di protezione dai venti, per visibilità ecc., essa sarà tangente alla strada di accesso.
Comunque l'edificio, o per lo meno l'area di pertinenza centrale, dovrà essere sempre ben visibile dall'ingresso.
5. Nelle aree non piane o comunque particolari
Nelle aree non piane o particolari (nodi stradali, nodi di elementi fisici naturali, anse fluviali, posizione cacuminale o di pendio, ai margini di coltivazioni arboree ecc.) l'impianto dovrà rispettare e interpretare queste condizioni da un punto di vista morfologico.
Il corpo di fabbrica seguirà i segni morfologici: privilegiando andamenti aderenti al disegno del suolo.
Comunque l'impianto comprendente edifici e pertinenze, deve presentare forme semplici e regolari, senza essere eccessivamente chiuso all'esterno, come meglio specificato negli articoli riguardanti le recinzioni e le sistemazioni esterne.
Sempre nel rispetto delle condizioni di esposizione climatiche e delle condizioni strutturali del terreno, l'edificio deve essere visibile, dalla strada d'accesso, nella sua facciata principale.

Art. 263 Impianto planimetrico
1. Le seguenti regole valgono per le nuove localizzazione, per gli interventi di nuova edificazione, per gli ampliamenti, per le ristrutturazioni urbanistiche, per i trasferimenti di volume.
2. Tutto l'impianto planimetrico (edifici, annessi e spazi di pertinenza) dovrà avere carattere lineare e compatto, evitando di determinare spazi di relazione non significativi o di risulta. L'impianto deve definire gli spazi di relazione attraverso l'articolazione dei volumi e non viceversa.
3. L'edificio principale dovrà mostrare sempre e chiaramente questo suo carattere e subordinare a esso gli altri volumi.
4. Nel caso di ampliamenti o di costruzioni in siti già edificati, ogni nuovo corpo edilizio dovrà trovare collocazione a contatto o vicino ai corpi già esistenti, onde evitare la proliferazione di nuovi insediamenti sparsi. Tale regola vale anche per gli annessi di servizio (depositi, rimesse, stalle, rustici vari).
5. La nuova costruzione dovrà, per quanto possibile, ripetere le caratteristiche di insediamento degli edifici già esistenti nell'area ed essere posizionata in vicinanza di questi ultimi a formare un complesso abitativo rurale o ripetere canoni di insediamento di tipo seriale.

Art. 264 Regole tipologiche per nuovi edifici rurali
1. La tipologia dei nuovi edifici dovrà ripetere i caratteri tipici delle costruzioni rurali tradizionali improntati alla massima semplicità, privilegiando forme quadrate o rettangolari compatte. Si dovrà privilegiare la dimensione orizzontale rispetto a quella verticale.
2. Le costruzioni non potranno avere più di due piani.
3. Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari e dovranno presentare una prevalenza dei pieni sui vuoti. Si deve escludere il ricorso a eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione locale.
4. Le aperture devono essere allineate, e in maggioranza della stessa dimensione soprattutto per quanto riguarda la loro altezza, di norma superiore alla larghezza.
5. L'esposizione della facciata principale sarà preferibilmente a sud. Sono ammesse rotazioni per condizionamenti del sito o per riparo da venti dominanti o da altri fattori climatici.
6. Non sono ammesse scale esterne a sbalzo. Le scale esterne devono essere addossate interamente al corpo di fabbrica e poggiare su muro pieno continuo fino a terra.
7. La distribuzione interna dell'edificio sarà improntata alla massima semplicità e ruoterà intorno ai seguenti elementi: scala, corridoi, cucina, *portici e logge*.
8. La copertura dovrà essere improntata alla massima semplicità; sono ammesse unicamente coperture a due falde (a capanna) o a padiglione, in relazione all'articolazione della pianta, evitando lo sfalsamento delle falde, la formazione di sporti di gronda con forti aggetti, l'introduzione di elementi fuori sagoma.
9. Eventuali dislivelli dovuti alle nuove costruzioni devono essere realizzati con argini arborei o con muri in pietra.

10. Sono vietati i muri a retta in cemento a vista.
11. Il nuovo arredo vegetazionale deve essere previsto in rapporto agli edifici di progetto, secondo le disposizioni tradizionali; sono ammesse essenze arboree tipiche e tradizionali.
12. Le pavimentazioni esterne di marciapiedi, aie, aree di riposo e di lavoro devono essere in pietra o mattoni. Sono da evitare le sistemazioni a carattere urbano consistenti in vialetti, aiuole, prato all'inglese ecc.

Art. 265 Materiali e tecniche costruttive per le nuove costruzioni rurali
1. Le nuove costruzioni utilizzeranno di norma materiali tradizionali; avranno preferibilmente la struttura portante in mattoni. Si eviterà, il più possibile, il ricorso al cemento armato.
2. La finitura esterna degli edifici deve essere in mattone a faccia vista o in intonaco. Sono vietati materiali plastici e resine.
3. La tinteggiatura esterna deve essere fatta con materiali e colori tradizionali utilizzando i colori tipici della zona. Potrà essere fatta colorando in pasta il velo con terre naturali, oppure ricorrendo a tecniche tradizionali. È vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici patinati o simili.
4. Gli infissi devono essere in legno, verniciati a corpo, o in essenze tradizionali al naturale; la chiusura deve essere realizzata con ante piene o con persiane in legno, verniciate in colori tradizionali. Sono da escludere del tutto gli avvolgibili. I colori degli infissi saranno di norma quelli tradizionali.
5. Le porte di accesso dall'esterno devono essere di tipo tradizionale, verniciate a corpo o in essenze tradizionali al naturale.
6. La copertura deve essere a falde inclinate, a capanna o a padiglione, senza sfalsamenti tra le falde. Il manto di copertura deve essere in laterizio (coppi).

Art. 266 Annessi
1. Si definiscono annessi agricoli le costruzioni in genere strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola: depositi, magazzini, locali produttivi, ricoveri per animali ecc.
2. Per la formazione di annessi deve essere perseguito prioritariamente il recupero di quelli esistenti con funzioni a essi coerenti e congrue. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni devono porsi in organico rapporto con i fabbricati esistenti sia per quanto riguarda la tipologia, sia per quanto riguarda i caratteri stilistici e i materiali costruttivi.
3. Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani. In particolare, sono vietati capannoni in prefabbricato. Sono elementi di riferimento per la progettazione:
- il sistema delle coperture;
- i materiali di finitura esterna;
- la distribuzione e l'articolazione dei volumi.

4. Attraverso la definizione degli elementi di cui sopra dovrà essere garantita una continuità sostanziale dell'intervento proposto rispetto ai caratteri e alle valenze del sistema ambientale preesistente preservando gli ambiti con prevalente carattere di naturalità, adattando l'intervento nei casi di comparti ambientali fortemente compromessi dalla presenza di strutture incongrue.
5. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti regole:
- la localizzazione deve essere congruente con i caratteri morfologici del sito e dell'insediamento esistente in modo da aggiungersi a esso in maniera organica;
- sono vietati movimenti di terra che alterino la configurazione del luogo;

6. I nuovi volumi, o quelli in ampliamento, dovranno avere forme semplici, compatte e lineari; le facciate dovranno, a meno di esigenze specifiche e documentate, presentare una prevalenza di pieni sui vuoti. Le finestre saranno poste in alto, all'altezza dell'imposta del tetto, con una maggiore dimensione della larghezza rispetto a quella dell'altezza. Si possono avere finestre continue: nel qual caso la loro scansione dovrà ripetere quella della struttura, edilizia e costruttiva, dell'edificio.

Art. 267 Garage, ricoveri, tettoie
1. Non sono ammesse costruzioni di garage (box), ricoveri, tettoie ecc., in prefabbricati, in lamiera o materiale di risulta; devono essere realizzati in muratura o in legno.
2. Gli indispensabili arredi di servizio, quali contenitori, serbatoi idrici, depositi di gas, condutture ecc., dovranno essere collocati in posizioni defilate e riparate dalla vista e

accuratamente protetti con paraventi verdi (siepi). La schermatura deve essere realizzata con essenze diversificate in modo tale da non avere l'effetto recinto verde.
3. Le tettoie isolate e i ricoveri esterni avranno pilastri quadrati in mattoni a vista o intonacati e copertura in manto di cotto.

Art. 268 Manufatti precari
1. Sono da evitare del tutto le baracche, le capanne, gli ovili, i pollai ecc. sparsi sui campi, specie se costruiti con materiali di rimedio quali assi, lastre di plastica a di metallo, reti ecc.
2. I manufatti precari saranno realizzati con strutture in materiale leggero e smontabile, semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Art. 269 Depositi di attrezzi agricoli
1. Sono i piccoli depositi o ripari per attrezzi realizzati informa isolata dall'edificio principale o dal complesso rurale.
2. I depositi devono essere accuratamente inseriti nell'orditura dei campi e negli elementi naturali presenti (cespugli, canneti ecc.).
3. Valgono inoltre le seguenti regole:
   - gli spazi aperti esterni devono essere adeguatamente sistemati in coerenza e continuità con i caratteri degli spazi circostanti;
   - i depositi devono essere provvisti di schermature vegetali; i dislivelli devono essere utilizzati per interrare in parte l'annesso;
   - i percorsi di accesso devono utilizzare sentieri e viabilità esistenti;
   - non sono ammesse recinzioni di qualsiasi natura;
   - l'approvvigionamento idrico deve essere realizzato con pozzi e serbatoi autonomi;
   - il manufatto, quando fuori terra, deve essere realizzato in legno e di forma semplice;
   - non è ammesso l'uso di lamiere e altro materiale di risulta (assi, lastre di pietra, eternit);
   - il manto della copertura a capanna deve essere in cotto o in legno, la copertura piana deve essere coperta da terreno vegetale;
   - la pavimentazione deve essere in terra battuta o in legno;
   - l'apertura d'ingresso deve essere chiusa con sportelloni, senza superfici vetrate.

Art. 270 Fabbricati a uso servizi agricoli/allevamenti /produttivi
1. La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, alla produzione e trasformazione agricola e allevamenti, dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento e attraverso l'ausilio di uno «schema di visualizzazione».
2. Le soluzioni di mitigazione dell'impatto possono prevedere barriere di verde, verifiche cromatiche, disposizione dei volumi.
3. Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani.
4. Si adotteranno preferibilmente murature intonacate; il manto di copertura dovrà essere comunque in cotto. Il prefabbricato può essere utilizzato eccezionalmente per fabbricati di grandi dimensioni e sarà tinteggiato con colori mimetici (verde marcio, terra di Siena); in questo caso si ricorrerà a schermature con alberi di alto fusto; la copertura dovrà essere comunque a falde inclinate, con manto in cotto.
5. Sono elementi di riferimento per la progettazione:
   - il sistema delle coperture
   - i materiali di finitura esterna
   - la distribuzione e l'articolazione dei volumi.
6. Attraverso la definizione degli elementi di cui sopra dovrà essere garantita una continuità sostanziale dell'intervento proposto rispetto ai caratteri e alle valenze del sistema ambientale preesistente preservando gli ambiti con prevalente carattere di naturalità, adattando l'intervento nei casi di comparti ambientali fortemente compromessi dalla presenza di strutture incongrue.

Art. 271 Nuovi insediamenti
1. Il territorio aperto è sempre più investito da opere e strutture di carattere non agricolo che in parte riutilizzano edifici rurali e in parte sono costituite da nuove costruzioni. Esse vanno da insediamenti residenziali, industriali e commerciali ad attrezzature varie (campi sportivi,

piscine, parcheggi, impianti tecnologici) che determinano alterazioni del suolo e del paesaggio.
2. La collocazione di queste presenze, laddove ammesse, deve essere regolata attraverso la scelta di ubicazioni che, oltre a essere convenienti e protette, favoriscano interventi di recupero territoriale e ambientale.
3. Nella scelta del luogo per nuove unità insediative valgono considerazioni tecniche ed economiche: tipi di suolo, disponibilità di acque per rifornimenti e discariche, esposizione ai venti per limitare la diffusione degli inquinamenti dell'aria, facilità dei trasporti, qualità ambientale ecc.
4. Risulta perciò necessaria una valutazione preventiva degli impatti ambientali e sociali sul luogo e sull'area circostante (estetica del paesaggio, inquinamenti, traffico, rumorosità ecc.). Le costruzioni devono compromettere il meno possibile la percezione visiva del paesaggio e richiedono un controllo, oltre che degli stili, dei volumi e delle altezze compatibili.
5. Sotto l'aspetto paesistico, le scelte dovranno orientarsi verso posizioni protette al massimo dalle visuali panoramiche e verso soluzioni architettoniche che rispondano a requisiti di rispondenza al carattere ambientate dominante. Con ciò non si esclude in linea di massima la possibilità di inserimento nel paesaggio di opere nuove se di provato valore estetico e artistico.
6. Ogni progetto deve essere accompagnato da una adeguata previsione di ripari (quali filari di alberi, siepi, altre barriere, anche, se del caso, con funzioni antirumore).
7. Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dai crinali, dai versanti degradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade ecc.
8. Analoghe precauzioni occorrono per gli impianti sportivi, specie campi da tennis, piscine, parcheggi, che sono consentiti solo in luoghi riparati e non panoramici.

Settore IV Sistemazioni Esterne

Art. 272 Definizioni
a) Le sistemazioni esterne comprendono tutte le opere, non strettamente edilizie, ma che riguardano gli spazi esterni degli edifici:
- spazi esterni;
- sosta auto;
- recinzioni;
- arredo vegetazionale;
- illuminazione;
- elementi di arredo.

Art. 273 Viabilità d'accesso
1. Gli interventi per la realizzazione di nuovi percorsi di accesso agli edifici, potranno essere eseguiti purché di dimensioni modeste e compatibili con la morfologia del terreno, e con le caratteristiche di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature ecc.).
2. I percorsi di accesso alle costruzioni realizzate in zona agricola dovranno, per quanto possibile, ricalcare i tracciati esistenti, e dovranno adeguarsi all'andamento naturale del terreno.
3. Gli interventi di rettifica dei tracciati esistenti dovranno essere comunque tali da non incidere sull'assetto paesistico.
4. In caso di percorsi particolarmente lunghi, è opportuno prevedere alberi ad alto fusto sui loro lati.

Art. 274 Spazi esterni
1. Qualsiasi intervento sugli spazi esterni e di pertinenza, di edifici esistenti e di nuove costruzioni, deve: limitare al minimo la distruzione delle caratteristiche originarie del sito, quali alberature, rocce, terrazzamenti ecc.; ricercare il mantenimento dell'unità tipologica, sia interna sia degli spazi esterni.
2. Le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque a essi pertinenti, devono essere lasciate libere per consentire il massimo di permeabilità visiva.

3. Le pertinenze degli edifici saranno mantenute il più possibile a verde al fine di assicurare la permeabilità del suolo.
4. I dislivelli e gli andamenti del terreno saranno conservati.
5. La definizione del sistema di compatibilità dovrà essere estesa anche agli elementi secondari di arredo esterno, recinzioni e pavimentazioni.
6. I percorsi interni potranno essere in ghiaia, in acciottolato con ciottoli di fiume, in terra battuta.
7. Le pavimentazioni esterne originarie devono essere conservate e, dove necessario, ripristinate; dove si rendano necessarie la loro sostituzione saranno realizzate in pietra o mattoni, in forme unitarie e regolari, mantenendo i dislivelli esistenti.
8. In particolare, devono essere mantenute e ripristinate le aie, pavimentate.
9. Le nuove opere di pavimentazione esterne saranno realizzate con materiali filtranti per ridurre i ruscellamenti; altrimenti devono essere realizzate in pietra o mattoni pieni e preferibilmente in forme unitarie e regolari.
10. Sono da vietare le sistemazioni di carattere urbano consistenti in vialetti, aiuole, prato «all'inglese» ecc.
11. I materiali di finitura esterna privilegeranno materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale con particolare attenzione alle valenze cromatiche. Sono vietati il porfido, la trachite, le betonelle, l'asfalto.
12. La vegetazione esistente, alberi e siepi, di riconosciuto impianto originario, deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata o sostituita con eguali essenze arboree e arbustive, e, comunque autoctone o naturalizzate. L'introduzione di nuovi elementi vegetali e di arredo saranno congruenti e coerenti con gli elementi esistenti.
13. Le nuove alberature previste saranno progettate in modo tale che, insieme agli edifici, definiscano gli spazi aperti e i percorsi. Inoltre esse servono a delimitare, e a schermare, gli spazi di sosta e di parcheggio.
14. Non sono ammesse alberature che delimitano completamente la proprietà o l'impianto edilizio.
15. Non sono ammessi filari di alberi, fitti e alti, che impediscono completamente la visibilità dell'edificio dalle strade di collegamento e da punti di osservazione.

Art. 275 Aree per sosta auto
1. Le aree per la sosta auto saranno ricavate in posizione discreta e schermata, lontana dalla strada di accesso e comunque nella parte posteriore degli edifici e dell'aia.
2. Le aree per la sosta auto saranno realizzate in materiale permeabile.
3. Le delimitazioni di tali spazi saranno realizzate con alberature e siepi, con funzione di schermatura, protezione e ombreggiamento. Sono da preferire essenze con tronco calibrato ed eretto, con radificazione in profondità.

Art. 276 Illuminazione esterna
1. L'illuminazione delle zone a giardino e delle zone esterne delle abitazioni deve rispondere a criteri di funzionalità (visibilità) e di abbellimento del verde.
2. L'illuminazione del giardino deve tendere soprattutto a valorizzare gli aspetti del verde evitando luminosità uniforme: si disporranno una serie differenziata di sorgenti luminose senza appiattire l'ambiente verde.
3. È preferibile, in genere, utilizzare diversi tipi di sorgenti luminose a seconda che si debbano illuminare percorsi, spazi all'aperto ecc.
4. È preferibile, in genere, utilizzare lampadine di bassa potenza e aumentare il numero degli apparecchi.

Art. 277 Accessori e arredi
1. Si intende per accessori e arredi: muretti, marciapiedi, forni, fontanili, pozzi, vasche, recinzioni, fioriere, aie, strade di accesso, piste ecc.
2. Esistenti
Sono ammesse opere di manutenzione e consolidamento.
I muri di sostegno in pietrame esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne dimensioni e aspetto.
In caso di ristrutturazione di strutture esistenti è opportuno prevedere, ove possibile, la schermatura con idonee essenze di quei manufatti che per tipologia costruttiva e materiali

utilizzati non risultino consoni all'intorno ambientale o l'utilizzazione di materiali di minore impatto visivo.

3. Nuova costruzione

Ogni nuovo manufatto dovrà, di norma, essere localizzato all'interno dell'area di pertinenza (resede) dell'edificio. La progettazione dovrà tenere conto delle caratteristiche del resede stesso e prevedere l'utilizzazione di materiali e tipologie tradizionali.

I muri di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelle esistenti.

Gli accessori e arredi realizzabili all'interno dell'area di pertinenza di edifici catalogati o nelle aree di pertinenza catalogate dovranno essere qualitativamente inseriti nell'ambito paesaggistico relativo all'edificio o all'area, e presentare disegno e materiali congrui con la preesistenza.

Settore V Requisiti Specifici per la Funzione Agricola

Art. 278 Requisiti specifici richiesti per la funzione agricola

1. In questa funzione sono ricomprese le abitazioni agricole, gli edifici di servizio, quali stalle (limitatamente agli allevamenti aziendali), fienili, concimaie, ricoveri animali ecc.
2. Le esigenze di sicurezza, benessere e fruibilità si ritengono soddisfatte se sono osservate le prescrizioni contenute nel titolo VI *Criteri e norme di vivibilità* e con le specifiche di cui ai seguenti articoli.
3. Per le abitazioni agricole devono essere rispettati i requisiti della funzione abitativa di cui ai capi II e III del titolo V *Della Qualità edilizia*.
4. Per i locali accessori e produttivi devono essere rispettati i requisiti della funzione produttiva di cui al capo IV del titolo V *Della Qualità edilizia*.

Art. 279 Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole e destinate al funzionamento delle aziende agricole; mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionali (come ville, villini, chalet ecc.).
2. Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme, integrative di quelle dettate dal piano strutturale e dal presente Regolamento;
   a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare;
   b) tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;
   c) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
   d) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'area dall'esterno. Detti ricoveri devono avere un servizio igienico (con doccia, vaso, lavabo, bidè) per ogni 10 persone, i servizi igienici devono essere suddivisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;
   e) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno, di larghezza tale da consentire l'accesso agli autoveicoli;
   f) nelle case coloniche, le porte e le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte a impedire l'entrata delle mosche;
   g) le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile debbono essere dotati di disinfettanti;
   h) le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di 100 metri dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte a impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.
3. Il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà far eseguire ispezioni dai funzionari e agenti comunali, al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti.

Art. 280 Depositi-magazzini

1. 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.
2. 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.
3. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.
4. Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di generi alimentari, alle norme per la lotta alle mosche.
5. Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoio e docce, con almeno un servizio igienico ogni dieci addetti.
6. I servizi igienici devono essere distinti per sesso, e dotati di antibagno.

Art. 281 Ricoveri per animali

1. I ricoveri per gli animali devono 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 oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti e inclinato verso canaletto di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale 'di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Stalle

Le stalle non debbono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione e debbono essere dotate di pavimentazione impermeabile con idonei scoli. Le stalle per le vacche lattifere debbono 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 debbono essere rivestite da materiale impermeabile e lavabile fino all'altezza di almeno m 1,80; le finestre debbono essere apribili sull'esterno e munite di serramenti a vetro e reti antimosche; il locale deve disporre di acqua potabile corrente per il lavaggio dei recipienti e di lavandino per la pulizia degli addetti.

6. Porcili

I porcili debbono essere costruiti in muratura e a una distanza non inferiore a 10 m dalle abitazioni e dalle strade; debbono essere dotati di aperture ventilanti onde 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 pozzetto a tenuta.

7. Pollai e conigliere

I pollai e le conigliere debbono essere possibilmente staccati dalla casa di abitazione; in ogni caso non debbono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione.

8. Allevamenti

Gli allevamenti zootecnici e i macelli, comprese le eventuali lavorazioni annesse, sono soggetti alla disciplina che regolamenta le industrie insalubri. Devono comunque essere rispettate le leggi in materia di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

9. 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.

Art. 282 Letamai e concimaie

1. I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

2. 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.
3. 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.
4. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.
5. Le platee di ammassamento del letame debbono 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.

SEZIONE VI

DELLA QUALITA' EDILIZIA

La qualità edilizia ha costituito finora il nucleo centrale dei regolamenti edilizi.
Essa riguarda aspetti di carattere generali e legati alle varie tipologie edilizie, aspetti dimensionali e funzionali, riferiti alle nuove costruzioni e al patrimonio edilizio esistente.
L'obiettivo dei nuovi regolamenti edilizi è quello di formulare indicazioni per la progettazione dei nuovi interventi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

Settore I Caratteristiche Dimensionali e Funzionali degli Edifici

In ogni edificio devono essere garantite dimensioni minime degli ambienti in rapporto alle attività previste, e rispetto a condizioni di illuminazione e a condizioni di ventilazione.

Art. 283 Cortili
1. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricati lungo il suo perimetro, destinato a illuminare a ventilare anche locali abitabili.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 20 della somma delle superfìci delle pareti che li circondano.
3. L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile, sarà misurata, a partire dalla quota qualunque essa sia del piano di calpestio del cortile stesso.
4. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dal presente regolamento nelle zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifìci antistanti.
5. È ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.
6. Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
7. Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a mi. 1,80.
8. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione verticale di balconi, corpi chiusi a sbalzo o ogni altro aggetto inclusa la gronda, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi m. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
9. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.
10. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio ecc.).
11. Spazi scoperti classificabili solo in parte come cortili

Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile – e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili – le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anzichè per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
12. Apertura di finestre e immissioni di aria nei dei cortili
Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprite finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.
L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 6 tra la bocca di espulsione e il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a m. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione e il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
d) la velocità dell'aria espulsa, a una distanza di m. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a m./sec. 0,20.
13. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
14. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
15. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, devono contribuire a una configurazione unitaria.

Art. 284 Patio
1. Si intende lo spazio di un edificio a un solo piano, e/o all'ultimo piano di un edificio a più piani, nel quale possano affacciarsi locali abitabili.
2. La distanza minima tra le pareti antistanti non può essere inferiore a m. 5,00 e l'altezza delle stesse non può essere superiore a m. 3,50.

Art. 285 Chiostrine
1. La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, bagni, scale, ripostigli, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti nonché di cucine, forni, laboratori e simili, emananti esalazioni e odori molesti e nocivi.
2. Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.
3. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro, né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.
4. Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale a 1/20 della somma della superficie dei muri che la delimitano, e la distanza, misurata perpendicolarmente tra i muri opposti, non dovrà essere inferiore a m. 3,00.
5. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio ecc.).

6. Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine
Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Art. 286 Cavedi
1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è ammesso aprirvi finestre di locali abitabili, ma anche di locali igienici, bagni, scale, corridoi di disimpegno.
3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane.
5. I cavedi tecnici devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
6. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art. 287 Scale
1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
4. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
5. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
6. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a m. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a m. 1,50;
- parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;

- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a m. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

7. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonchè della sua destinazione.
8. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione e illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aereati e illuminati direttamente.
9. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
10. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
11. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
    - larghezza non inferiore a m. 0,80;
    - gradini regolari, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
    - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
    - parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili.

12. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.
13. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

Art. 288 Box e autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art. 289 Copertura

1. Il manto delle coperture a tetto inclinato potrà essere eseguito con tegole piane o curve, in cotto, o anche in altri materiali, purché accettati dal Dirigente del servizio competente.
2. In particolari casi, il Dirigente del servizio competente potrà prescrivere il tipo di manto.
3. La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura mista in cemento armato e laterizi.
4. Le coperture a tetto postume dovranno essere studiate in modo coerente con il fabbricato realizzato, ottenere il nulla osta dall'Ufficio dell'ex Genio Civile e l'approvazione del Dirigente del servizio competente.
5. In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata e avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.
6. Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenze non inferiori allo 0,50.
7. Nelle coperture a terrazzo, il numero dei pluviali, con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane, dovrà essere in numero di un per ogni 60 mq di superficie.
8. Le terrazze e i tetti che coprono locali abitabili devono essere isolati termicamente con materiali adatti.
9. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
10. I tetti con struttura portante in legno se di lunghezza superiore a m. 30,00 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di cm. 40,00 e di altezza non inferiore a cm 50,00 oltre il manto della copertura; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzature in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti

incombustibili e difficilmente disgregabili; dovrà essere previsto un comodo accesso al tetto per ogni zona compresa fra due muri tagliafuoco.
11. Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco.
12. Il Dirigente del servizio competente, su parere del Responsabile del procedimento, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

Art. 290 Definizioni particolari
1. Terrazza
Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone
Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
3. Loggia
Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
4. Portico
Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
5. Altana
Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda
Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di "serra" per lo sfruttamento dell'energia solare.
7. Ballatoio
Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia o pensilina
Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Galleria
Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
10. Androne
Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
11. Chiosco
Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
12. Gazebo
Si definisce gazebo un chiosco da giardino o da terrazzo, aperto, con funzione panoramica.

Settore II Requisiti Funzionali degli Edifici.

Art. 291 Servizi indispensabili degli edifici
1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove edificazioni e negli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dagli incendi.
- eventuale aerazione forzata.

Art. 292 Salubrità dei terreni

1. É vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
2. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvengono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
3. É vietato realizzare qualsiasi intervento edilizio o urbanistico su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute.
4. É vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.
5. É vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato anche per lavori edili non strettamente legati alla realizzazione di edifici quali: rilevati, colmate, muri di contenimento, sottofondi stradali, aree verdi ecc.
6. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Art. 293 Materiali da costruzione

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

Art. 294 Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di manutenzione ordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).
4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati conformemente alle leggi in materia. Il progetto dell'impianto di riscaldamento deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.

Art. 295 Camini e canne fumarie

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:
   - mera sostituzione di generatori di calore individuali;
   - singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.
2. Le canne fumarie e i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini e ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 nonchè delle Norme UNI-CIG 7129/92.
3. Le canne fumarie e i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui alle citate Norme UNI-CIG 7129/92.

4. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

5. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129/92.
6. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.
7. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti a una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.
8. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 296 Apparecchi a fiamma libera e centrali termiche
1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92.
2. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 297 Isolamento termico degli edifici
1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 e al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi della L. 10/91.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 298 Energia elettrica
1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.
3. In qualunque costruzione l'impianto elettrico dovrà essere realizzato nel rispetto della legge 1 marzo 1968, n. 186 e s.m.i.
4. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare dovranno inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5/3/90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.
5. Tutti i materiali e apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.
6. Il rilascio dell'autorizzazione o del certificato di agibilità-abitabilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al

D.M. 20/2/92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5/3/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n. 447.

Art. 399 Rifornimento idrico

1. USI CIVILI
   a) Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.
   b) Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari e insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.
   c) Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
2. USI INDUSTRIALI
   a) Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).
   b) Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.
   c) Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976 e s.m.i.
   d) Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.
   e) Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e dal D.Lgs. 258/2000 e s.m.i.
3. Gli impianti, le modalità di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici debbono assicurare i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande; per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.
4. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - l'alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua deve garantire la costanza dell'approvvigionamento;
   - la qualità dell'acqua erogata deve rispettare le prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia;
   - il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento;
   - deve essere evitata la contaminazione delle acque potabili da parte delle acque reflue attraverso l'uso di tubazioni senza giunzioni nella parte interrata o di raccordi impermeabili;
   - sono consentiti all'interno degli organismi edilizi solo gli accumuli di acqua potabile previsti da apparecchiature specifiche, (come autoclavi, scaldacqua ecc.); nel caso si rendano necessari altri tipi di accumulo va dimostrata l'idoneità delle vasche, sia al fine di prevenire contaminazioni sia al fine di permettere la periodica pulizia;
   - le apparecchiature a uso domestico per il trattamento delle acque potabili devono rispettare le prescrizioni dell'apposita normativa vigente;
   - il progetto deve prevedere gli accorgimenti, previsti dalla normativa, finalizzati a ridurre i consumi ed eliminare gli sprechi.
5. La installazione nelle reti idriche interne agli edifici di dispositivi di rilancio (autoclavi), è consentita solo allorché la pressione di regime dell'acquedotto non sia in grado di assicurare una sufficiente erogazione ai piani superiori.
6. In tal caso debbono essere messi in opera i seguenti dispositivi:

- un serbatoio chiuso di preaccumulo, a monte dell'autoclave, che impedisca l'aspirazione diretta dalla rete pubblica;
- un dispositivo di antireflusso, a monte del serbatoio di preaccumulo, costituito da disconnettore o doppia valvola di ritegno;
- collegamento dell'autoclave alla tubazione di mandata mediante giunti antivibranti.

7. Per l'approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto devono essere note, in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiana) e la direzione della falda che si andrà a utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde, per scegliere la migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).
8. Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:
- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni, raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrature nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte, attraverso gli accorgimenti idonei a ripristinare la separazione originaria delle falde (cementazione, sigillatura ecc.).

9. Per prevenire la contaminazione, per cause interne all'opera di presa e/o accidentali, è necessario rispettare le seguenti condizioni:
- ubicare l'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio proprie e/o esistenti al contorno (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, subirrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni della vigente normativa;
- seguire modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- adottare idonei interventi per la corretta raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, nonché per il contenimento di quelle di infiltrazione;
- scegliere una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno ecc.) tecnicamente valida, adeguata e funzionale alle esigenze;
- le apparecchiature vanno posizionate in maniera da agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

10. Tutti i pozzi artesiani devono essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore).
11. Devono essere installati idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate, nel rispetto delle disposizioni previste dall'apposita normativa.

Art. 300 Allacciamento alla rete del gas

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI 7129/72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12/4/96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

Art. 301 Impianti igienici

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno m. 2,00.
4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. È ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.
6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto a evitare esalazioni moleste.

7. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
8. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 302 Requisiti relativi alla riservatezza

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare una altezza non inferiore a m. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Art. 303 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche e in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Requisiti dei parapetti e delle finestre

- Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale a un'altezza di almeno m. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a m. 1,10.
- Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a m. 1,00.
- I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
- Le finestre, a eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

3. Requisiti degli spazi comuni di collegamento

- Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza o al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
- In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento a da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latistanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.
- Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.
- Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdrucciolevoli.

4. Altri requisiti

- Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.
- La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente e in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

- Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
- Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.
- Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 304 Misure antintrusione

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.
2. Tutte le aperture di aereazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aereazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto a impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aereate sottostanti i solai.
3. Nel caso in cui l'aereazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.
4. Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 305 Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.
2. Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi e in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.
3. Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protetto con reticelle antimosca.
4. Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.
5. È vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.
6. Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio Tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

Settore III Caratteristiche Dimensionali e Funzionali delle Unità Immobiliari

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso e al numero dei possibili utenti.
Le dimensioni spaziali dei locali componenti le unità immobiliare devono essere tali da assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare.

Art. 306 Alloggi inabitabili

1. Un alloggio è da ritenersi inabitabile:
   - quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare I'incolumità degli occupanti;
   - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, a esempio, garage, stalle, cantine e simili);
   - quando manca di aeroilluminazione;

- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

2. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 307 Classificazione dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.
2. I locali si classificano come segue:
3. *locali destinati a uso abitativo e relative pertinenze*:
   A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
   B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
   C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).
4. *locali per attività turistiche, commerciali, direzionali*:
   A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori (artigianali, industriali o relativi ad attività di lavoro), officine meccaniche, magazzini, depositi e archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone, autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;
   B) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
   C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 308 Piani interrati

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente, o comunque per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale delle faccitate del piano, al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.
2. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente quali locali accessori.
3. I locali dei piani interrati, nel centro storico e nelle zone totalmente costruite, possono essere utilizzati a fini commerciali purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità e salvo le seguenti:
   - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971;
   - altezza interna non inferiore a metri 2,70;
   - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
   - gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
   - è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
   - devono essere fatte salve le eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso;
   - deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria.
4. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.
5. Gli interventi per la sistemazione dei locali interrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.; comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti; sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 309 Piani seminterrati

1. Sono considerati piani seminterrati quelli che si sviluppano al di sotto della quota più alta di sistemazione del terreno per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale delle facciate del piano.
2. I locali seminterrati non possono essere destinati a abitazione o a uffici, a accezione dei casi qui di seguito indicati.
3. Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra. Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.
4. Possono essere adibiti a residenza i locali seminterrati nelle costruzioni a gradoni, purché la parete a ridosso del terrapieno sia isolata da questo tramite intercapedine aerata di almeno due metri netti, e altresì la parete dell'intercapedine direttamente a contatto con il terrapieno dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata e isolata dal terreno con un vespaio ventilato di cm 70,00 nel quale dovrà prevedersi un opportuno smaltimento delle acque.
6. Nel centro storico e nelle zone totalmente costruite, i locali dei piani seminterrati possono essere utilizzati a fini commerciali purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità e salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971;
- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d’impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d’aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l’utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l’utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell’ambiente seminterrato esistente, che ha come fine l’integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l’altezza dell’ambiente al di sotto di metri 2,70;
- devono essere fatte salve le eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso;
- deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria.

7. In caso di intercapedini per aerazione o isolamento, raccomandate in genere per tutti gli edifici, le griglie di aerazione che saranno poste nel marciapiede, dovranno essere resistenti peso degli automezzi e in modo da non costituire pericolo per i passanti.
8. I progetti relativi agli scantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale e artificiale), di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognature e il relativo schema dell'impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui. la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.
9. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.
10. Gli interventi per la sistemazione dei locali seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.; comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti; sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell’art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 310 Abitazioni a piano terreno e rialzati

1. Gli ambienti al piano terreno dovranno essere rialzati almeno cm 15,00 sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti, salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, di un vespaio aerato dell'altezza di almeno cm 40,00.

Art. 211 Sottotetti

1. I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

2. Quelli non abitabili non saranno computati nella volumetria, a condizione però che l'altezza tra l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e l'estradosso del solaio inclinato non sia superiore di un metro, le falde abbiano pendenza non superiore al 35%, l'altezza media non superi i 2 metri, misurata tra pavimento dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio di copertura, e siano destinati a depositi, servizi accessori e locali tecnici.
3. Diversamente, i sottotetti, vengono conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde, e l'altezza sarà quella media fra l'imposta e il colmo.
4. Tale altezza, sommata a quella del fabbricato sottostante non potrà superare l'altezza massima prevista per la zona.
5. Nei sottotetti saranno ammessi locali abitabili a condizione che:
   - i vani abbiano altezza netta minima di m. 2,00 e media di m. 2,70;
   - i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di m. 1,50 e media di m. 2,40;
   - vengano conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde;
   - l'altezza massima del fabbricato sia riferita ai 2/3 della proiezione del tetto sulla verticale, fra l'imposta e il colmo;
   - le aperture siano realizzate o mediante abbaini o mediante interruzione delle falde in corrispondenza delle aperture stesse per tutta la loro larghezza, incrementata di cm 20,00 per lato;
- siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

6. Nel centro storico e nelle zone totalmente costruite è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste e salvo le seguenti:
   - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971;
   - altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
   - rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
   - gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta a un valore inferiore a metri 2,70;
   - è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

7. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
8. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
9. Gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.; la realizzazione di aperture, botole, scale, e ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.
10. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti; tali interventi sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 312 Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3, D.M. 5 luglio 1975).
3. Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali e intemi, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.
4. Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).
5. Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.
6. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).
7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
8. I locali, secondo la classificazione di cui all'art. 160, devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.
9. *Altezza*

   a) Locali di categoria 3/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

   Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a m. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 3/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1.20.

   b) Locali di categoria 3/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.

   c) Locali di categoria 3/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

   d) Locali di categoria 4/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari. Per i locali commerciali si veda quanto specificato all'art. 171 e alla sezione II *Attività commerciali* del capo III del titolo VIII *Degli Interventi*.

   e) Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima intera utile deve essere portata a m. 4,50.

   f) Locali di categoria 4/B: altezza minima netta m. 2,70.

   Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti e non inferiore a quella esistente.

   Le altezze minime previste ai punti a) e b) possono essere derogate entro i limiti già esistenti se ricadenti nelle norme di cui all'art. 1 del D.M. Sanità 09.06.1999.
10. *Dimensioni e dotazioni*

    a) Locali di categoria 3/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

    Le stanze di soggiorno non possono avere superfìcie inferiore a mq. 14.

    b) Locali di categoria 3/B: in almeno uno dei nei locali destinati a servizi igienici, salvo diversa collocazione, deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.

    c) Locali di categoria 4/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.

    d) Per i negozi e in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite alla sezione II *Attività commerciali* del capo III del titolo VIII *Degli Interventi.*

    e) Locali di categoria 4/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.
11. *Illuminazione e ventilazione*

    a) Tutti i locali appartenenti alla categoria 3/A, 4/A e 4/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
Per i locali di categoria 4/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.
b) Locali di categoria 3/B, 3/C e 4/C: in tali locali il rapporto tra la superfìcie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.
È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati e illuminati dall'esterno a condizione che:
- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

12. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 3/A, 4/A e 4/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.
13. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Art. 213 Soppalchi
1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
2. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione e illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente e debbono avere altezza minima non inferiore a m. 1,70 e altezza media non inferiore a m. 2,20.
5. Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a m. 2,40.
6. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90.
7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

Art. 314 Flessibilità distributiva e impiantistica
1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali e orizzontali accessibili.

Settore IV Requisiti Spaziali dei Luoghi di Lavoro

Art. 315 Classificazione dei luoghi di lavoro
1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come di seguito indicato.
2. Ambienti di lavoro
Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
3. Ambienti di vendita

Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

4. Ambienti di ufficio

Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:

a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;

5. Ambienti di supporto

Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:

a) refettori, mense e altri locali aziendali di uso comune;
b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

6. Ambienti di servizio

Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:

a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

7. Ambienti non agibili

Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali:

a) soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
b) cantine, ripostigli e simili.

Art. 316 Edifici per aziende industriali-commerciali-agricole

1. Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro, competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenze, in conformità alla legislazione vigente.
2. Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico, costituito da vaso e lavabo, per ogni venti persone e adeguati spogliatoi e docce.
3. Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che dovrà rispondere alla legge 10 maggio 1976 n° 319 e s.m.i.
4. I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentabili, da eliminare attraverso i liquami, e dei prodotti gassosi, con la illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosferica.

Art. 317 Caratteristiche degli ambienti di lavoro

1. Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino a un minimo inderogabile di m. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.
2. Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a m. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 e una superficie non inferiore a mq. 2.
3. La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

4. Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici o in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.
5. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aereato ispezionabile e il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.
6. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aereati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
7. Gli infissi che garantiscono l'areazione a un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:
a) 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
b) 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
c) 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.
8. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 e 1/36.
9. È ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
10. Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.
11. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a:
a) 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
b) 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
c) 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.
12. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
13. Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare:
a) almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
b) almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a sheed o a lanterna.
14. Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.
15. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
16. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento. Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte.
17. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche:
a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a m. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di m. 2,20);

d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

18. Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

19. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

20. Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte ne progetto strutturale.

Art. 318 Caratteristiche degli ambienti di vendita.

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a:

a) m. 3,50 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);

b) m. 3,00 per le altre attività commerciali e in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

2. Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici o in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

3. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro di cui all'art. 170.

Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

4. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

5. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche:

a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a m. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di m. 2,20);

c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

6. Per ulteriori e più dettagliate regole riguardanti le attività commerciali si veda quanto riportato al Capo III del Titolo *Degli interventi.*

Art. 319 Caratteristiche degli ambienti di ufficio

1. Dove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a m. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

2. Gli ambienti adibiti a uffici devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici o in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

3. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione e illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi:

a) l'aereazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

4. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le seguenti caratteristiche:
a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a m. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di m. 2,20);
c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

Art. 320 Caratteristiche degli ambienti di supporto
1. Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in m. 2,70.
3. Le camere di medicazione, gli ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
4. I refettori, le mense aziendali e i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
5. Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici o in locali equiparati a quelli fuori terra.
6. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.
7. Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione e illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.
8. Quando l'illuminazione e/o l'aereazione naturali non raggiungano i minimi prescritti sono ammesse l'areazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione e illuminazione naturali ivi prescritti.
5. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le seguenti caratteristiche:
a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a m. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di m. 2,20);
c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

Art. 321 Caratteristiche degli ambienti di servizio
1. Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore:
- l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in m. 2,40;
- la superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
- i locali adibiti a uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
b) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90;
c) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

- i locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

2. Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

3. Gli ambienti di servizio possono essere aereati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.
4. I servizi igienici, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestrature non inferiori a 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrature o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aereazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi:

a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;

b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

5. Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aereazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo e alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;
6. In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

SEZIONE VI

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Settore I Disposizione Generali

Art. 322 Assenza di Barriere Architettoniche

1. Gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze, le attrezzature e i servizi, le aree verdi e i marciapiedi e tutto quanto ha carattere e uso pubblico non devono presentare:
   - ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
   - ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti per la mobilità;
   - ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.
2. Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti i livelli di cui al punto precedente, nella misura stabilita dalla vigente normativa in relazione alla tipologia di intervento (e allo spazio interessato dall'intervento), fermo restando il rispetto della normativa a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

Art. 323 Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da diverse abilità fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. La stessa disposizione si applica agli spazi di pertinenza degli edifici, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli impianti tecnologici, sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Sono inoltre soggette alla stessa disposizione tutte le nuove attività aperte al pubblico, sia pubbliche sia private, le quali devono essere svolte in immobili che ne permettano la fruizione anche a persone affette dalle minorazioni di cui al comma 1.

Art. 177. Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme regionali e statali vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. In particolare, è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo.
3. Per quanto non espressamente disciplinato da questo REU, si applicano le prescrizioni della normativa statale vigente in materia di barriere architettoniche e cioè:
   - per gli edifici privati, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, per i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14 giugno 1989 n. 236;
   - per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503;
   - per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 82 del D.P.R. 380/2001.
4. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili.

Art. 324 Interventi soggetti

1. Le disposizioni di cui alla presente Sezione trovano integrale applicazione nel caso d'interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione che interessino edifici e spazi pubblici o privati, permanenti o temporanei, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica.
2. Per gli interventi su edifici o immobili oggetto di interventi soggetti ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma 1 si applicano almeno alla parte interessata dall'intervento.
3. Le presenti norme si applicano inoltre:
   a. alle strutture e agli impianti fissi connessi all'esercizio del trasporto pubblico di persone;
   b. alle strutture e agli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
   c. agli ambienti esterni naturali, privati aperti al pubblico o pubblici, quali parchi, oasi, giardini, parchi archeologici, stabilimenti balneari e arenili liberamente fruibili;
   d. agli edifici e spazi soggetti, in tutto o in parte, a mutamento di destinazione, se finalizzata all'uso pubblico;
   e. agli edifici che presentano interesse di bene culturale ed agli immobili ed aree che costituiscono beni paesaggistici ed aree archeologiche, fatte salve diverse disposizioni volte ad assicurare migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio culturale e paesaggistico.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, continuano ad applicarsi le norme tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 nel rispetto delle seguenti disposizioni:
   - per gli edifici privati: in occasione interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica nonché di interventi di ristrutturazione edilizia estesi all'intero edificio;
   - per edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni degli edifici: indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitarne la fruizione da parte dei portatori di handicap.
5. L'integrale rispetto delle norme di cui al precedente articolo è inoltre richiesto per tutte le opere finalizzate espressamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione sono richieste ed ottenute le deroghe, le particolari procedure o i finanziamenti previsti dalla L. 13/1989.
6. Il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è consentito solo quando i locali garantiscano il rispetto delle norme di cui al precedente articolo per la funzione da insediare.

Art. 325 Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati progettuali devono chiaramente evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento.
2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego e del grado di accessibilità conseguito.
3. Se il progetto prevede il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui comma precedente. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai

criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano risultanti almeno equivalenti a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate nella norma di riferimento.

Art. 326 Dichiarazione di conformità del progetto

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere dichiarata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. 13/1989.
2. Se sono previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente attestata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente.
Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità dei risultato ottenibile.

Art. 327 Prescrizioni e deroghe

1. Le Segnalazioni Certificate d'Inizio dell'Attività non possono essere inoltrate ed i Permessi di Costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità dell'intervento progettato alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, in sede di rilascio del Permesso di costruire, il Responsabile del Procedimento, impartisce le prescrizioni tecniche necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di cui agli artt. 4 e 5 della L.13/1989 non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, per il disposto dell'art. 24, comma 2, della L. 104/1992, può essere realizzata con opere provvisionali, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli ricorrenti.
4. Per gli edifici e spazi pubblici soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo ricorrente, per il disposto dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. 503/1996, l'accessibilità è conseguita attraverso opere provvisionali ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. Tale deroga deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio mediante opere provvisionali nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
5. Fatto salvo quanto previsto dai due commi precedenti, le prescrizioni delle norme di cui alla presente Sezione sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Responsabile del Procedimento in sede di rilascio del Permesso di costruire solo nei casi previsti dalle norme vigenti.

Art. 328 Attestazione di conformità delle opere

1. La conformità delle opere eseguite alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento è attestata da professionista abilitato alla progettazione.
2. L'attestazione di cui al comma precedente per i locali pubblici o aperti al pubblico è resa sotto forma di perizia giurata ai sensi dell'art. 24, comma 4, della L. 104/1992; per gli altri

tipi di locali è sufficiente una dichiarazione sotto la forma dell'autocertificazione del Tecnico.

Settore II Specifiche Tecniche

Art. 329 Percorsi pedonali e rampe

Percorsi Pedonali

1. Compatibilmente con le esigenze della circolazione veicolare, i percorsi pedonali hanno una larghezza minima di 1,50 metri al netto di qualunque ostacolo dovuto ad attrezzature pubbliche quali cassonetti, pali della pubblica illuminazione e cartelli stradali mobili.
2. Fermo restando quanto previsto al comma 3, in presenza di passaggi obbligati ovvero per restrizioni dovute a lavori in corso, è consentito ridurre, per brevi tratti, la larghezza dei percorsi pedonali fino alla misura minima di 90 centimetri.
E' comunque garantito, all'inizio e alla conclusione di ogni percorso, un apposito spazio di manovra tale da consentire la rotazione completa di una sedia a ruote, pari a 360 gradi.
3. Nel caso di percorsi pedonali non affiancati ai piani carrabili o dove il minimo calibro della strada previsto non possa essere ottenuto, è consentita una larghezza minima di 90 centimetri; in tal caso, per permettere l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, sono realizzati allargamenti del percorso almeno ogni 10 metri di sviluppo lineare.
4. In aderenza ad ogni percorso pedonale adiacente a zone non pavimentate, è realizzato un ciglio sopraelevato di 10 centimetri dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, privo di spigoli vivi ed interrotto almeno ogni 10 metri da varchi che consentono l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.
5. La pendenza trasversale massima ammissibile del percorso è pari all'1 per cento.
6. La pendenza longitudinale non deve superare il 5 per cento e, quando ciò non è possibile, sono ammesse pendenze superiori, purché realizzate in conformità a quanto previsto nella disciplina delle rampe di cui ai successivi commi.
7. Per pendenze del 5 per cento è previsto un ripiano orizzontale di sosta, di profondità di almeno 1,50 metri, ogni 15 metri di lunghezza del percorso; per pendenze superiori, tale lunghezza è proporzionalmente ridotta fino alla misura di 5 metri per una pendenza dell'8 per cento.

Rampe

8. La pendenza delle rampe non deve superare l'8 per cento. Nei casi di adeguamento, sono ammesse pendenze superiori rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa; in tal caso, per rampe fino a 50 centimetri la pendenza massima ammessa è del 12 per cento.
Nei casi di nuove costruzioni, le pendenze di rampe di collegamento fra piani orizzontali diversi, ammesse in funzione dello sviluppo lineare della rampa, sono le seguenti:

a) per rampe fino a 5 metri la pendenza massima ammessa è dell'8 per cento;
b) oltre i 5 metri la pendenza massima ammessa è del 5 per cento.

Art. 330. Attraversamenti pedonali

1. In corrispondenza della mezzeria degli attraversamenti pedonali zebrati, se possibile, è realizzata sulla carreggiata una linea-guida a rilievo per facilitare l'attraversamento ai non vedenti. Tale linea-guida è necessaria quando l'attraversamento pedonale costituisce elemento di continuità di un percorso pedonale di particolare interesse realizzato con apposito progetto.
2. In prossimità degli attraversamenti di strade ad alto scorrimento o comunque con più di due corsie per senso di marcia e non dotati di impianti semaforici, se possibile, sono predisposte piattaforme salvagente di almeno 1,50 metri di larghezza, interrotte in corrispondenza delle strisce zebrate, al fine di renderle accessibili anche alle persone su sedia a ruote.

La piattaforma è opportunamente indicata da segnaletica orizzontale zebrata anteriormente al senso di marcia di arrivo.
3. Salvo impedimenti di carattere tecnico, nei casi di messa in sicurezza o adeguamento funzionale delle strade urbane di scorrimento, i progetti prevedono le piattaforme salvagente di cui al precedente comma.
4. In area urbana, gli incroci di strade ad alto scorrimento realizzati col sistema delle rotatorie sono dotati per ciascuno dei bracci stradali di un attraversamento con semaforo attivabile a richiesta e con segnalatore acustico.

Art. 331 Parcheggi
1. Nelle aree a parcheggio sono previsti parcheggi riservati al servizio di persone con limitate capacità motorie nella misura di uno ogni trenta o frazione di trenta, ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso agli edifici o delle attrezzature.
2. Detti parcheggi dovranno avere larghezza non inferiore a 340 cm, comprensivi comunque di una la fascia di rotazione e trasferimento affiancata allo spazio di sosta di larghezza non inferiore a 150 cm. Detta area dovrà essere complanare all'area di sosta raccordata ai percorsi pedonali mediante soluzioni adeguate all'utilizzo delle persone su sedia a ruote.

Art. 332 Porte, accessi agli edifici ed alle aree di pertinenza
1. La larghezza utile di passaggio di almeno 150 cm per gli accessi esterni degli edifici riguarda esclusivamente gli edifici con parti comuni soggetti ad interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione. Agli stessi interventi edilizi si applica la disposizione sulla dimensione degli spazi antistanti e retrostanti di detti accessi di dimensione 150 cm.
2. La luce interna netta delle porte di accesso ad ogni edificio ed unità immobiliare dovrà essere di almeno 90 cm.
3. La luce interna netta delle interne ad ogni edificio ed unità immobiliare dovrà essere di almeno 80 cm.
4. Dette prescrizioni si derogano solo ed esclusivamente in caso di effettiva impossibilità nel recupero del patrimonio edilizio esistente di valore.
5. Ai fini del soddisfacimento del requisito dell'accessibilità degli spazi esterni di cui al D.M. 236/89, in aree collinari in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di superamento mediante percorsi e rampe conformi alle disposizioni del presente Regolamento, il requisito si intende soddisfatto nel caso in cui i pianerottoli della scala esterna presentino spazi di rotazione adeguati e sia predisposta l'installazione del servoscala.

Art. 333 Servizi igienici
1. Salvo le specifiche di cui al successivo *Settore III*, in tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle ad uso residenziale abitativo, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche, è predisposto almeno un locale igienico accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.
2. La prescrizione di cui al precedente comma non risulta obbligatoria per le unità immobiliari sedi di attività per cui non risulti obbligatoria la predisposizione di un servizio igienico aperto al pubblico.
3. Allo stesso fine, all'interno del locale igienico, sono rispettati i seguenti minimi dimensionali:
   a. le porte sono ad apertura verso l'esterno o scorrevoli e lo spazio libero interno, tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, garantisce la rotazione di una sedia a ruote e comunque non è inferiore a 1,35 per 1,50 metri;

b. lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, rispetta il minimo di 1 metro misurato dall'asse dell'apparecchio sanitario ed in particolare, lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza w.c. può essere realizzato sia a destra che a sinistra per consentire la bilateralità;
c. lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca rispetta il minimo di 1,40 metri lungo la vasca con profondità minima di 80 centimetri;
d. lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo rispetta il minimo di 80 centimetri misurati dal bordo anteriore del lavabo;
e. nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico, in prossimità della tazza w.c. sono installati corrimano orizzontali o verticali, ovvero di entrambe le tipologie, con diametro di 3-4 centimetri, posti ad un altezza di 80 centimetri dal calpestio e, se fissati a parete, posizionati a 5 centimetri dalla stessa.

4. I servizi igienici sono dotati di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza del gabinetto e della vasca.
5. Nelle strutture ad uso pubblico è attrezzato un servizio igienico accessibile anche ai bambini dotato di un fasciatoio chiudibile, di una pedana o panchetto a disposizione per arrivare all'altezza dei sanitari e di una mensola di appoggio.
6. Con riguardo alle caratteristiche degli apparecchi sanitari, si applicano le seguenti prescrizioni:

a. il lavabo presenta il piano superiore posto a 80 centimetri dal calpestio ed è sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
b. il w.c. ed il bidet sono preferibilmente di tipo sospeso e presentano le seguenti caratteristiche:

1. l'asse della tazza w.c. e del bidet è posto ad una distanza minima di 40 centimetri dalla parete laterale;
2. il bordo anteriore e il piano superiore del w.c. e del bidet sono collocati rispettivamente ad una distanza compresa tra 75 e 80 centimetri dalla parete posteriore e ad un altezza compresa tra 45 e 50 centimetri dal calpestio;
3. se l'asse della tazza w.c. o del bidet è distante più di 40 centimetri dalla parete, per consentire il trasferimento, è previsto un maniglione o un corrimano a 40 centimetri dall'asse dell'apparecchio sanitario;

c. l'impianto doccia è a pavimento, dotato di sedile ribaltabile ed erogatore a telefono;
d. I rubinetti sono preferibilmente dotati di manovra a leva o di cellula fotoelettrica con regolazione dell'acqua calda mediante miscelatori termostatici.

Art. 334 Attrezzature di uso comune ed impianti

1. Le caratteristiche ed il posizionamento delle attrezzature di uso comune, quali apparecchi elettrici, quadri generali, valvole e rubinetti di arresto delle varie utenze, regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, campanelli, pulsanti di comando, interruttori, citofoni e videocitofoni, sono tali da permetterne un uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.
Ove possibile, è preferito il posizionamento ad un'altezza di 1,20 metri dal pavimento.
2. Piastre e pulsanti sono posti in modo tale da essere facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa o assente visibilità e protetti dal danneggiamento per urto.
3. Le prese di corrente sono poste ad un'altezza minima di 45 centimetri.
4. Le cassette per la raccolta della corrispondenza, ove previste, sono posizionate in modo tale che l'accessorio più alto si trovi tra i 90 centimetri ed 1,20 metri di altezza.

Art. 335 Scale, corridoi e piattaforme di distribuzione

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o demolizione con fedele ricostruzione debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. Nel caso di edifici per abitazione, il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
4. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
5. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a mt. 1,20;
- andamento regolare, con rampe preferibilmente rettilinee;
- l'utilizzo di ventagli sarà ammesso soltanto negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, purché sia garantita l'adattabilità e dimostrata la possibilità di installazione di servoscala e purché l'angolo della pedata non risulti inferiore a 40°;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l’intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell’alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a mt. 1,50;
- parapetti di altezza non inferiore a mt. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a mt. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

6. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l’intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale devono inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
7. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a mt. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l’intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell’alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a mt. 0,90 (misurata al centro della pedata).

8. Le prescrizioni del presente articolo non si applicano alle scale per l’accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.
9. I corridoi e passaggi hanno una larghezza minima di 1 metro. Per consentire agevoli spazi di manovra e di rotazione di una sedia ruote o di una barella, il lato minore delle piattaforme di distribuzione e le parti terminali dei corridoi e dei passaggi, hanno una larghezza minima di 1,50 metri.
Allargamenti del percorso di tale dimensione sono realizzati comunque ogni 10 metri di sviluppo lineare del corridoio.

Art. 336 Disposizioni generali

1. Per le seguenti attività ricettive e pubblici esercizi in aggiunta e specificazione delle disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali valgono le disposizioni del presente Settore.
2. Gli immobili sedi di imprese turistico-ricettive o pubblici esercizi, in presenza di ristrutturazione edilizia, ampliamenti o richieste di autorizzazioni per nuove attività devono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche.

Art. 337 Definizioni

1. Ai fini del presente capo si definiscono:

Strutture ricettive

- Alberghi: sono le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico e, ubicate in uno o più stabili o più parti di stabili, forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori;
- Campeggi: sono strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. I campeggi possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori;
- Residenze turistico-alberghiere: sono le strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Le residenze turistico-alberghiere possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori;

Strutture ricettive con le caratteristiche della civile abitazione

- Affittacamere: Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere con clienti, con capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicate nello stesso appartamento, nelle quali sono forniti alloggio e , eventualmente, servizi complementari. Gli affittacamere possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande. Gli affittacamere che oltre all'alloggio somministrano la prima colazione possono assumere la denominazione di “bed & breakfast”;
- Case e appartamenti per vacanze: sono le unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto a turisti, senza offerta di servizi centralizzati. La gestione di case e appartamenti per vacanze non può comunque comprendere la somministrazione di cibi e bevande e l'offerta di altri servizi centralizzati caratteristici delle aziende alberghiere;
- Residenze d'epoca: sono le strutture ricettive ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico architettonico assoggettati ai vincoli previsti dalla Parte Seconda del Dlgs 42/2004 e s.m.i che offrono alloggio in camere e unità abitative con o senza servizio autonomo di cucina con il limite di 25 posti letto;

Strutture ricettive legate all'esercizio dell'agricoltura

- Agriturismo: sono attività agrituristiche le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dai soggetti di cui all'art. 5, attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione con l'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile che deve rimanere principale. L'attività di ospitalità è svolta in camere o in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti derivanti dalla principalità dell'attività agricola e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari. L'ospitalità in spazi aperti , in tende

e/o altri mezzi di soggiorno autonomo riferibili alla categoria dei veicoli ricreazionali, è svolta in aziende con una superficie minima come indicato da presente REU.

2. Ai fini del presente capo si definiscono inoltre:

- Locali pubblici: Sono le sedi di enti, servizi pubblici e la generalità di edifici pubblici;
- Locali di somministrazione: Sono gli esercizi nei quali si svolge la vendita ed il consumo all'interno dei locali di qualsiasi tipo di alimento o bevanda, compreso i generi di pasticceria e gelateria, dolciumi e prodotti di gastronomia (bar, caffè, pub, gelaterie, birrerie, bar pasticcerie, circoli aperti al pubblico ed esercizi similari) e/o la preparazione e somministrazione di cibi o alimenti di ogni genere, specialità gastronomiche, pietanze o pasti di qualsiasi tipo (ristoranti, trattorie, osterie, tavole calde, pizzerie/spaghetterie, self-service ed esercizi similari);
- Locali privati aperti al pubblico con superficie utile superiore a 250 mq e con prevalente funzione pubblica: Circoli privati, sale da ballo, sale da gioco, banche, uffici postali, negozi, teatri, auditorium, ecc.;
- Locali privati aperti al pubblico con superficie utile inferiore a 250 mq: Negozi, uffici, ecc..

Art. 338 Strutture ricettive

1. Per questi immobili si applicano i criteri di cui all'art. 5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.
2. Tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle camere accessibili deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.
3. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.
4. Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.
5. In caso di interventi su edifici esistenti all’interno del Centro Storico, qualora la possibilità di conseguire la piena accessibilità delle parti comuni contrasti con le norme di tutela dell’edificio su cui si interviene, fermo restando quanto stabilito al punto precedente, deve essere comunque garantita la visitabilità condizionata alle parti comuni, attraverso l’apposizione, in prossimità dell'ingresso, di un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2, comma 3, del D.P.R. 503/1996.
6. In caso di interventi su edifici all’interno del Centro Storico, se le strutture ricettive esistenti occupano solo parti di edifici ubicate ai piani alti e sia dimostrata impossibilità di intervenire sulle parti comuni, l’accessibilità può essere assicurata anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari quali, carrozzine montascale, "scoiattoli" e simili che si dimostrino comunque efficaci per il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla vigente legislazione in materia.
7. Si esprimono inoltre le seguenti raccomandazioni di buona progettazione:

- le stanze accessibili devono essere di norma ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile, nel rispetto della vigente disciplina antiincendio;
- i servizi igienici, sia privati che ad uso comune, devono essere dotati dei seguenti apparecchi igienicosanitari: vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet.

8. I campeggi devono essere accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità. Deve essere realizzato almeno un servizio igienico che garantisca pienamente il criterio dell’accessibilità ogni 20 w.c. installati (o frazione di 20).

Art. 339 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

1. Per le attività suddette, poiché svolte in edifici o porzioni di essi con destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantito il criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico.
2. Se presenti, eventuali parti comuni dovranno rispettare il requisito dell'accessibilità.
3. Tutte le parti comuni devono essere accessibili. Per ciascuna unità abitativa deve essere garantito il rispetto del criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico. Deve inoltre essere garantito il rispetto del criterio di accessibilità per almeno una unità abitativa per strutture fino a 20 unità immobiliari ed una ulteriore unità per 20 unità immobiliari (o frazione di 20) in aggiunta.

Art. 340 Strutture ricettive legate all'esercizio dell'agricoltura

1. Si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Tutte le parti comuni devono essere accessibili; il numero delle camere accessibili deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.
2. In caso di ospitalità in alloggi, si specifica comunque che le due camere accessibili dovranno essere in alloggi diversi. Le suddette disposizioni si applicano solo se la ricettività complessiva aziendale supera le sei camere o i dodici posti letto; al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente. Per ciascuna unità abitativa deve essere comunque garantito il rispetto del criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale di cui al punto 5.1 del D.M. LL.PP. 236/89 (intesa come possibilità di accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico - nell'accezione minima della possibilità di avvicinamento al vaso e al lavabo, e ai relativi percorsi di collegamento), con le possibilità di deroga mediante opere provvisionali previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico e quanto specificato all'art. 18 co. 7 per accertati motivi strutturali.
3.Quando per accertati motivi strutturali non possano essere applicate le disposizioni di cui al DM n. 236/1989 e s.m.i, altre possibili soluzioni potranno essere accettate solo se rispondenti alle caratteristiche dell'accessibilità (schede tecniche certificate, o altro). Nel caso le modifiche strutturali da apportare compromettessero elementi di pregio storico architettonico o introducessero elementi non idonei in edifici di rilevante valore, in relazioni ai quali può essere sentita la competente Soprintendenza, sono consentite opere provvisionali o altre possibili soluzioni atte al superamento delle barriere architettoniche.

Art. 341 Locali pubblici

1. Nei locali pubblici deve essere garantito un livello di accessibilità tale da consentire l'agevole fruizione sia al pubblico che al personale di servizio secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del DMLLPP n. 236/1989.
2. Nelle sale degli esercizi di somministrazione almeno una zona della sala deve essere raggiungibile, mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.
3. Nei locali privati aperti al pubblico con superficie utile superiore a 250mq e prevalente funzione pubblica:

- deve essere previsto almeno un percorso accessibile di collegamento dalla viabilità pubblica fino all'accesso dell'edificio;

- deve essere riservata quota parte dei posti auto in parcheggio o autorimessa di pertinenza dell'edificio;
- devono essere accessibili gli spazi di relazione, intesi come gli ambienti, aperti al pubblico, destinati alle funzioni che caratterizzano quell'attività.

4. Quando la superficie utile netta dell'unità immobiliare superi i 250 mq, deve essere previsto almeno un servizio igienico accessibile.
5. Nei locali privati aperti al pubblico con superficie utile inferiore a 250mq non è richiesto un servizio igienico accessibile.
6. Nei casi di interventi in edifici privati aperti al pubblico ove si presenti un'effettiva impossibilità per il superamento di elementi di ostacolo deve essere garantito il requisito della visitabilità condizionata mediante l'apposizione, in prossimità dell'accesso, di un pulsante di chiamata con l'apposito simbolo internazionale di accessibilità, al fine di consentire una fruizione assistita.
7. Devono essere accessibili gli spazi di relazione, intesi come gli ambienti, aperti al pubblico, destinati alle funzioni che caratterizzano quell'attività.

TITOLO IV

MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO

SEZIONE I

DEGLI INTERVENTI

Settore I Programmazione Preliminare

Art. 342 Programma di Fattibilità

1. Il Programma di fattibilità è disposto per l'attuazione degli interventi, azioni, programmi e progetti la cui attuazione è subordinata dal PSC alla preventiva approvazione di piano attuativo o di strumento di pianificazione negoziata.
2. I piani e i programmi di settore, qualsiasi sia la loro competenza, sono preliminarmente soggetti ad approvazione del programma di fattibilità.
3. Il programma di fattibilità definisce gli scopi dell'intervento, dell'azione o del progetto e la conformità allo statuto del territorio e alle strategie del piano strutturale, le risorse interessate, la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di realizzazione, gli effetti urbanistici, economici e sociali, le determinazioni perequative.
4. Il programma di fattibilità può proporre modifiche al piano strutturale o al regolamento edilizio e urbanistico; in tal caso, l'attuazione dell'intervento o dell'azione è subordinata alla preventiva approvazione di specifica variante al piano strutturale o al regolamento edilizio e urbanistico.
5. Contestualmente all'esame del programma di fattibilità il Comune può acquisire i contributi e i pareri della Regione, della Provincia, degli enti e degli organismi pubblici interessati.
6. Sono contenuti del programma di fattibilità:
   - i dati identificativi dei soggetti proponenti;
   - la rappresentazione dell'area interessata dal programma sulla cartografia in scala 1:5.000 del piano strutturale e su carta catastale;
   - l'indicazione degli obiettivi, degli interventi, delle destinazioni d'uso, delle azioni e delle opere del programma, specificando le azioni di conservazione, di trasformazione e di nuovo impianto;
   - la verifica della conformità del programma agli atti di pianificazione sovraordinati vigenti;
   - la verifica della conformità del programma alle prescrizioni, ai vincoli e limiti d'uso della parte statutaria del piano strutturale, e agli obiettivi della parte strategica del piano stesso;
   - la specificazione delle regole del regolamento edilizio e urbanistico da utilizzare negli interventi e la eventuale proposta di modifica delle regole stesse o di nuove regole che si ritengano necessarie per la qualità del programma;
   - l'indicazione delle risorse presenti entro l'area interessata dal programma, con particolare evidenziazione di quelle costituenti invarianti indicate dal piano strutturale e la valutazione degli effetti su di esse a seguito dell'attuazione del programma;
   - la specificazione delle destinazioni d'uso e delle relative quantità (non localizzate), compresi le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli spazi pubblici, collettivi e di interesse comune (anche questi non localizzati), indicando quali oltre che realizzati vengono assunti per la gestione dai privati;
   - la relazione sulla spesa occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sui finanziamenti pubblici e privati e sui benefici economici e sociali attesi;
   - la precisazione delle fasi e dei tempi di attuazione del programma;

- la determinazione dei fabbisogni idrici ed energetici e delle modalità di approvvigionamento, della quantificazione e delle modalità di raccolta e trattaùento dei rifiuti solidi e dei reflui; l'indicazione dei provvedimenti di risparmio idrico e energetico.

7. A seguito della valutazione del programma, il Comune, sentite le osservazioni e le proposte dei privati dei beni immobili ricadenti entro l'area interessata dal programma quando il programma stesso sia di iniziativa comunale, stabilirà:

- le procedure e gli strumenti attuativi e di convenzionamento;
- la localizzazione delle destinazioni d'uso ammesse e i relativi dimensionamenti, compresi le destinazioni d'uso pubbliche, collettive e di uso comune e il loro dimensionamento, specificando quelle da realizzarsi e gestire da parte dei privati;
- le qualità urbanistiche ed edilizie da osservare negli interventi, le prescrizioni morfologiche e tipologiche, sui materiali e sulle tecniche da utilizzare negli interventi;
- le fasi e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e degli interventi edilizi;
- le eventuali modifiche al regolamento edilizio e urbanistico e le nuove regole che il Comune si impegna ad approvare con apposita variante al regolamento stesso.

8. A seguito dell'approvazione del programma, i soggetti proponenti procedono alla formazione del piano attuativo; il piano attuativo non può modificare in alcuna parte i contenuti del programma approvato.

Art. 343 Piano di Utilizzazione Aziendale

1. Le trasformazioni colturali, urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie necessarie alle attività agricole, e a quelle connesse e integrative, che eccedano la sola manutenzione, sono soggette a preventiva approvazione da parte del Comune del piano di utilizzazione aziendale.
2. Il Piano di Utilizzazione aziendale (o interaziendale) è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato e approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991.
3. Gli elaborati minimi da depositare, assieme richiesta di approvazione del Piano di Utilizzazione Aziendale, a firma di un tecnico competente in materia agro-forestale e, per la parte edilizia di un tecnico progettista competente per legge, devono essere almeno i seguenti:

- l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda con riferimento a:

a. la superficie fondiaria aziendale individuata in termini catastali (acquisita in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione) e graficamente rappresentata, con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
b. la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali in atto;
c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell' azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
d. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
e. gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
f.l'individuazione, delle eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:

- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente;
- le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali;

- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
- la viabilità rurale esistente;
- le invarianti strutturali come individuate e disciplinate dai rispettivi piani strutturali:
  il sistema delle acque sotterranee;
  le invarianti di natura idrogeologica;
  la morfologia dei versanti;
  la maglia agraria;
  le caratteristiche qualitative dei terreni;
  il rapporto tra edificato e aree non edificate;
  il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti;
  le aree territoriali di pregio paesaggistico.
- la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali
- specifici elaborati riferiti agli interventi di tutela e di sistemazione ambientale e paesaggistica, tali da permettere di valutare lo stato iniziale e quello successivo alla realizzazione degli interventi, sì da evitare di ricorrere a misure di mitigazione in fase di progettazione edilizia, ossia:

g. la lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale la nuova costruzione va a collocarsi;

h. la rappresentazione delle relazioni visuali (da dove vedo, cosa vedo, quanto vedo), estetico percettive (caratterizzate da attrattività e piacevolezza), storico culturali (riconoscibilità nel tempo, modificazione tramite attività antropica);

i. la valutazione della trasformazione indotta, tramite comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello dopo l'intervento, rendendo esplicito e di facile comprensione se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se è coerente con la struttura del paesaggio e vi si integra, se interrompe relazioni paesaggistiche, se introduce componenti estranee, se riesce a conservare, a valorizzare, o a compensare, a trasformare il paesaggio, creandone di nuovo;

j. la descrizione delle opere ambientali e paesaggistiche legate all'intervento, quale miglioramento o incremento della rete ecologica, delle opere agrarie, e similari, eventuale contestuale incremento o miglioramento delle aree vitate, incremento della biodiversità.

- la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime in ordine a:

k. l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;

l. le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;

m. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell' azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime;

n. gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici

o. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;

- la 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 e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato, evidenziando:

p. 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

q. gli edifici da realizzare (parametri volumetrici e superficiali di cui al precedente co. 3 lett. b) num. 5), in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con indicazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
r.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;
- la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune (con particolare riferimento alle invarianti strutturali ed agli aspetti paesaggistici), al PTC ed al QTRP;
- una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
- l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso. Tale indicazione consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
  s. gli interventi agronomici;
  t. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;
  u. gli interventi di natura edilizia;
- la dichiarazione asseverata di tecnico incaricato che certifichi la regolarità urbanistica ed edilizia di tutti gli immobili presenti sul fondo oggetto del presente piano;
- il percorso urbanistico dell'azienda ed indicazione di terreni in affitto e compravendite effettuate negli ultimi dieci anni con raffronto delle modifiche succedutesi nella consistenza dell'azienda, soprattutto in presenza di piani aziendali precedenti;
- il Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e Albo Imprenditori Agricoli a titolo Professionale;
- la Ricognizione di tutti gli impianti di scarico fognario di tutti gli edifici, loro recapito finale e relazione in merito alla loro messa a norma ai sensi delle vigenti norme;
- la bozza di atto d'obbligo.

4. Il piano deve dimostrare la conformità degli interventi e dei relativi effetti alle prescrizioni, ai vincoli e ai limiti d'uso della parte statutaria del piano strutturale, particolarmente in merito alle risorse acqua, del suolo, sottosuolo e soprassuolo, agro-forestali e paesaggistiche.
4-bis Il lotto minimo per nuove edificazioni è rappresentato dall'unità aziendale minima (UAM), ovvero l'estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola, e comunque non può essere inferiore a 1,00 ettaro in terreni di qualunque ordinamento colturale
5. Gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova edificazione sono comunque soggetti all'utilizzo delle tipologie, dei materiali e delle tecniche costruttive stabiliti dal regolamento urbanistico e ed edilizio, puntualmente richiamati nel piano di utilizzazione aziendale.

Settore II Strumenti Esecutivi - Attuativi

Art. 344 Modalità di attuazione degli interventi

1. Ai sensi della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, gli interventi di cui al piano strutturale sono attuati mediante i piani attuativi unitari e gli strumenti di pianificazione negoziata, di cui rispettivamente agli artt. 24 e 32 della succitata legge, e mediante interventi edilizi diretti, dove ammessi dal PSC, nel rispetto della normativa e degli elaborati grafici del PSC e del presente regolamento.

Art. 345 Piani Attuativi Unitari (PAU)

1. I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Temporale, ove esistente, e hanno i contenuti e l'efficacia:
   a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
   b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
   c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni e integrazioni;
   d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni e integrazioni;
   e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni;
   f) dei piani di spiaggia;
   g) dei piani di protezione civile.
2. Ciascun P.A.U. può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani di cui al primo comma.
3. Il PAU, in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale. Rimangono comunque in vigore tutte le norme della legislazione previgente afferenti l'istituto della lottizzazione convenzionata ove applicabili.
4. I contenuti progettuali dei P.A.U. sono:
   a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U.;
   b) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
   c) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
   d) le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati;
   e) lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso; lo schema planivolumetrico deve essere redatto nel rapporto almeno di 1:500 e deve essere completato dalla specifica delle tipologie edilizie previste nell'insediamento, rappresentate nel rapporto almeno di 1:200, precisando le aree e i manufatti di pertinenza, i materiali e le caratteristiche architettoniche delle facciate prospicienti spazi pubblici;
   f) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia;
   g) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico e i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
   h) la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio e i principali dati plano-altimetrici;
   i) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
   j) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
   k) i progetti preliminari in scala opportuna degli spazi pubblici di relazione quali piazze, giardini, aree e percorsi pedonali, per ciascuno dei quali devono essere precisati l'arredo vegetazionali, i materiali e il disegno delle pavimentazioni;
   l) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
   m) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
   n) il comparto edificatorio;

o) gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti.

5. I PAU devono inoltre:

p) dare una completa rappresentazione morfologica e tipologica dell'insediamento progettato;

q) devono comunque soddisfare i livelli di qualità e i requisiti prestazionali del presente regolamento edilizio e urbanistico;

r) devono contenere i progetti preliminari in scala opportuna degli spazi pubblici di relazione, quali piazze, giardini, aree e percorsi pedonali, per ciascuno dei quali devono essere precisati l'arredo vegetazionale, i materiali e il disegno delle pavimentazioni.

6. I piani attuativi devono comunque soddisfare i livelli di qualità e i requisiti prestazionali del presente regolamento edilizio e urbanistico.

7. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla legge sugli espropri.

8. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali a essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.

9. Nella formazione dei piani attuativi il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione di ciascun piano.

10. Gli elaborati minimi da depositare assieme alla proposta, devono essere almeno i seguenti:

- estratto dello strumento di governo del territorio vigente con evidenziate le aree oggetto di intervento;
- estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto di intervento;
- sovrapposizione tra delimitazioni urbanistiche e catastali;
- documentazione fotografica a colori, con schema dei punti di scatto;
- rilievo quotato dello stato dei luoghi e sezioni ambientali significative;
- planimetria generale di progetto (minimo dettaglio scala 1:500) e sezioni ambientali significative;
- planimetria generale e sezioni ambientali significative di raffronto;
- planivolumetrico e inserimenti contestualizzati;
- relazione tecnico-illustrativa (specificazioni obbligatorie: relazione storico-insediativa, calcoli urbanistici, criteri di progettazione urbanistica e dello spazio pubblico, scelte architettoniche e tipologiche, specificazioni e particolarità);
- schemi grafici con profili regolatori, allineamenti, tipologie, o comunque con tutti gli elementi prescrittivi per le successive trasformazioni;
- indagini geologiche preliminari;
- schema di atto unilaterale d'obbligo;
- Relazione e verifiche richieste dai criteri di qualità energetico-ambientale previsti dalle vigenti normative in materia.

Inoltre, nel caso in cui vi siano opere pubbliche previste, esse dovranno essere corredate da:

- relazione tecnico-illustrativa;
- studio di prefattibilità ambientale;
- indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- planimetria generale e schemi grafici;
- prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento;
- calcolo sommario della spesa.

11. Le indagini archeologiche saranno raccordate con la competente Soprintendenza alla quale verrà richiesta la preventiva approvazione del piano di indagini e la relativa assistenza agli scavi. Il piano di indagini verrà notificato alla Soprintendenza con almeno trenta (30) giorni di margine, decorsi i quali, il piano si intenderà approvato. L'inizio degli scavi verrà

notificato alla Soprintendenza con almeno trenta (30) giorni di margine e nel giorno fissato si procederà secondo il piano precedentemente trasmesso.
Rimane facoltà della Soprintendenza presenziare ai lavori e dare eventuali disposizioni in merito nel rispetto delle proprie competenze e del piano predisposto.
Di tutto il percorso delle indagini si certificherà ciascun passaggio, anche documentandolo fotograficamente. La responsabilità farà capo al Progettista.

Art. 346 Validità dei Piani Attuativi Unitari (PAU)

1. Contestualmente all'atto di approvazione il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato e i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni.
2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere o impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.
4. Nel caso di cui al comma 3 permane l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.
5. I piani attuativi, previsti dal piano complesso d'intervento e approvati durante il suo periodo di validità, non perdono efficacia oltre il periodo di validità del piano complesso.

Art. 347 Formazione e approvazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU)

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) e delle loro modifiche e integrazioni.
2. Per i PAU di iniziativa pubblica, la giunta comunale procede all'elaborazione, tramite gli uffici comunali e/o ricorso a professionisti esterni all'Ente, e all'approvazione del P.A.U. in esecuzione di quanto stabilito dal P.S.C., dal R.E.U., o nel caso, dal P.O.T. e nel rispetto delle norme della vigente normativa.
3. Il P.A.U. è adottato dal Consiglio e successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Entro lo stesso termine, il Comune provvede ad acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici. A tal fine il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza dei servizi.
4. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
5. Osservazioni ai P.A.U., entro i termini di deposito di cui al comma 3, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi P.A.U. sono destinate a produrre effetti.
6. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle eventuali osservazioni; provvede, ove queste implichino modifiche, ad adeguare i P.A.U. alle determinazioni della Conferenza dei servizi di cui al comma 3 e rimette gli atti al consiglio per la relativa approvazione, che deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, inviandone una copia alla Provincia.
7. Nell'ipotesi che non vi siano variazioni, non è necessaria la riapprovazione del P.A.U. da parte del Consiglio Comunale; lo stesso diventa esecutivo scaduti i termini del deposito di cui al comma 3.
8. Non appena gli atti di approvazione dei P.A.U. divengono esecutivi, i relativi provvedimenti devono essere notificati a ciascuno dei proprietari interessati, secondo le modalità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

9. Gli strumenti di iniziativa pubblica o privata possono essere approvati in variante al P.S.C. o al P.O.T., con le procedure previste dal presente articolo, a condizione che le modifiche riguardino:

a) adeguamenti perimetrali modesti e comunque non superiori al 20%;
b) modifiche alla viabilità che non alterino il disegno complessivo della rete;
c) l'inserimento di servizi e attrezzature pubbliche che risultino compatibili con le previsioni del P.S.C. o del P.O.T.;
d) miglioramenti all'articolazione degli spazi e delle localizzazioni;
e) l'inserimento di comparti di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui all'articolo 3 della legge 18/4/1962 n. 167.

10. Il presente procedimento si applica anche per le opere aventi rilevanza pubblica ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e agli strumenti già adottati alla data di entrata in vigore della legge regionale 19/2002.
11. Il P.A.U. sostitutivo della lottizzazione conserva i contenuti e il procedimento di cui alla normativa statale.

Art. 348 Comparto Edificatorio

1. Il comparto edificatorio costituisce uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.
2. Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, il PSC individua i comparti edificatori come comprensori urbanistici sottoposti a una procedura di attuazione unitaria, e a tale scopo espressamente perimetrati.
3. I comparti edificatori debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo e unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.
4. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

a) l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
b) le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b) della LR 19/02;
c) le funzioni ammissibili;
d) le tipologie d'intervento;
e) i corrispettivi monetari o in forma specifica;
f) la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
g) gli schemi di convenzione da sottoscriversi da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatari e all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule e i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le eventuali permute tra beni conferiti e risultati finali dei derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 448.

5. Sulla base del progetto approvato, i comparti possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto e inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

Art. 349 Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal PSC.

2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al comparto, qualora le indicazioni grafiche del PSC riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità – ma non coincidano – con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali a esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.
3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comparto di attuazione vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di PSC.

Art. 350 Aree destinate agli standard urbanistici
1. Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto edificatorio di attuazione.
2. Nei casi in cui il PSC lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del comparto, purché in conformità alle previsioni del PSC stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Art. 351 Iniziativa dei proprietari
1. L'individuazione di comparti edificatori per l'attuazione di Piani Attuativi Unitari di iniziativa privata sono proposti, predisposti e attuati da:
- proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi;
- promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato;
- Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

2. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.
3. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel comparto, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
4. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un temine di novanta giorni.
5. Decorso inutilmente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Il corrispettivo, posto a carico del consorzio.
6. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

Art. 352 Inerzia dei proprietari
1. In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del programma pluriennale, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara ad evidenza pubblica.

Art. 353 Piani di Lottizzazione – Piano di Lottizzazione Convenzionata

1. La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.
2. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:
   - estratto dello strumento di governo del territorio vigente con evidenziate le aree oggetto di intervento;
   - estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto di intervento rilasciato in data non anteriore a 6 mesi e corredato del piano particellare con indicazione del foglio, particella, estensione, proprietà dei terreni oggetto di intervento;
   - sovrapposizione tra delimitazioni urbanistiche e catastali;
   - documentazione fotografica a colori, con schema dei punti di scatto;
   - rilievo strumentale, dello stato dei luoghi e sezioni ambientali significative riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
   - planimetria generale di progetto (minimo dettaglio scala 1:500) con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona, e sezioni ambientali significative;
   - planimetria generale e sezioni ambientali significative di raffronto, almeno tre di cui due perpendicolari tra loro ;
   - planivolumetrico e inserimenti contestualizzati in scala variabile costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, destinazioni d'uso pubblico e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del RU e la normativa del presente Regolamento;
   - relazione tecnico-illustrativa (specificazioni obbligatorie: relazione storico-insediativa, calcoli urbanistici, criteri di progettazione urbanistica e dello spazio pubblico, scelte architettoniche e tipologiche, specificazioni e particolarità);
   - relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal Regolamento urbanistico;
   - schemi grafici con profili regolatori, allineamenti, tipologie, o comunque tutti gli elementi prescrittivi per le successive trasformazioni;
   - indagini geologiche ai sensi di legge;
   - indagini archeologiche:
   - Norme Tecniche di Attuazione;
   - schema di convenzione.
   - Relazione e verifiche richieste dai criteri di qualità energetico-ambientale previsti dall'art. 120 del REI.

   Le indagini archeologiche saranno raccordate con la competente Soprintendenza alla quale verrà richiesta la preventiva approvazione del piano di indagini e la relativa assistenza agli scavi. Il piano di indagini verrà notificato alla Soprintendenza con almeno trenta (30) giorni di margine, decorsi i quali, il piano si intenderà approvato. L'inizio degli scavi verrà notificato alla Soprintendenza con almeno trenta (30) giorni di margine e nel giorno fissato si procederà secondo il piano precedentemente trasmesso.

   Rimane facoltà della Soprintendenza presenziare ai lavori e dare eventuali disposizioni in merito nel rispetto delle proprie competenze e del piano predisposto.

   Di tutto il percorso delle indagini si certificherà ciascun passaggio, anche documentandolo fotograficamente. La responsabilità farà capo al Progettista.

Nel caso in cui vi siano opere pubbliche previste, esse dovranno essere corredate da:

- relazione tecnico-illustrativa;
- studio di prefattibilità ambientale;
- indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- planimetria generale e schemi grafici;
- prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento;
- calcolo sommario della spesa.3. I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.

4. Il piano di lottizzazione deve essere corredato di idonei studi geotecnici che considerino, tra l'altro, l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi e ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere che verrà espresso dal Servizio Edilizia Asismica della Regione Calabria (ex Genio Civile) ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/1974.

Art. 354 Proposta di convenzione

1. La proposta di convenzione deve prevedere:
   a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della Legge 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente nonché di quelle derivanti dal processo di perequazione;
   b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessario per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del PSC oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della Legge 10/1977 e s.m.i..
   In detrazione alla quota come sopra determinata possono essere portati i costi inerenti le prospezioni archeologiche di cui al piano come definito dall'articolo precedente e per gli importi che la competente Soprintendenza attesterà come inerenti alle specifiche indagini su proposta del progettista.
   c) il termine, perentorio, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
   d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fìdejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.
2. Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.
3. Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone a essi i relativi costi, ivi compresi le spese tecniche e amministrative.

Art. 355 Oneri sostitutivi della cessione delle aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

1. II Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere. La relativa deliberazione viene assunta dal Consiglio Comunale.

Art. 356 Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

1. II Dirigente del servizio competente, acquisito il parere del Responsabile del procedimento sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo Schema di Convenzione accompagnando la proposta con un puntuale parere in ordine alla conformità del progetto alle normative vigenti ed al PSC ed al REU.
2. Qualora la lottizzazione non risulti conforme alle norme del PSC, il Consiglio Comunale ne delibera il diniego.
3. La deliberazione di Consiglio Comunale costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifico titolo abilitativo e realizzare perentoriamente l'opera entro il termine di validità della convenzione.

Art. 357 Validità dell'autorizzazione della lottizzazione

1. L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni, decorsi i quali cessa qualsivoglia efficacia e decade qualsiasi diritto derivante dalla convenzione.
2. Può convenirsi convenzionalmente anche un termine più breve.

Art. 358 Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi -
Esecuzione - Controlli

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere sottoposti a richiesta di permesso di costruire.
2. Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. Le opere devono essere sottoposte a collaudo in corso d'opera mediante il ricorso a soggetto professionale competente per legge e scelto dal Comune in una terna di professionisti richiesta ai relativi Ordini professionali provinciali degli Architetti e degli Ingegneri.

Art. 359 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione avviene su autorizzazione del Dirigente del servizio competente in concomitanza con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e solo dopo che il collaudo delle stesse è stato approvato dal RUP.

Art. 360 Permesso di costruire nella lottizzazione

1. Per la domanda e il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nella Sezione IV Delle Procedure.
2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune. In questo caso il rilascio dell'Agibilità o Abitabilità del fabbricato oggetto del permesso di costruire rimane subordinato alla certificazione da parte del RUP dell'avvenuta realizzazione delle opere e dell'acquisizione delle stesse al patrimonio comunale.

Art. 361 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. II Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nei singoli ambiti a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
2. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.
3. Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari, corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare, ne abbia fatto richiesta.

Art. 362 Adeguamento delle Lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale

1. Tutti i piani di lottizzazione in corso, devono essere adeguati alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 anteriormente alla data di adozione del presente PSC.

Art. 363 Piani per l’edilizia economica e popolare

1. Il Comune può dotarsi di un piano per la realizzazione di alloggi a carattere economico o popolare nonché delle relative opere di urbanizzazione, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167.
2. L’estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell’edilizia economica e popolare per un decennio, in misura massima del settanta per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.
3. L’approvazione dei piani equivale a dichiarazione di indifferibilità e urgenza delle opere in esso previste.
4. Il piano per l’edilizia economica e popolare farà riferimento alle procedure ed ai contenuti di cui ai Piani Attuativi e deve essere corredato di idonei studi geotecnici che considerino, tra l'altro, l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi e ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere che verrà espresso dal Servizio Edilizia Asismica della Regione Calabria (ex Genio Civile) ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/1974.

Art. 364 Piani per gli insediamenti produttivi

1. Il Comune può formare un piano delle aree da destinare a insediamenti industriali, artigianali, commerciali e turistici ai sensi dell’articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
2. La concessione del diritto di superficie ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni salvo nel caso in cui sia effettuata a favore di enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal piano, per i quali è a tempo indeterminato.
3. Contestualmente all’atto della costituzione del diritto di superficie ovvero all’atto di cessione della proprietà dell’area, tra il comune e il superificiario ovvero il proprietario, è stipulata una convenzione con la quale sono stabiliti gli oneri a carico del superficiario o dell’acquirente e le sanzioni in caso di inosservanza.
4. Il piano può essere oggetto di iniziativa privata e/o mista.
5. L’approvazione dei piani equivale a dichiarazione di indifferibilità e urgenza delle opere in esso previste.
6. Il piano per gli insediamenti produttivi farà riferimento alle procedure ed ai contenuti di cui ai Piani Attuativi e deve essere corredato di idonei studi geotecnici che considerino, tra l'altro, l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi e ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere che verrà espresso dal Servizio Edilizia Asismica della Regione Calabria (ex Genio Civile) ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/1974.

Art. 365 Proposta di piano di recupero di iniziativa privata (P.R.I.P.)

1. Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata Legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi a una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.
2. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma e il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.
3. Alla domanda vanno allegati:
   a) stralcio del PSC con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;
   b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   c) sovrapposizione tra delimitazioni urbanistiche e catastali;
   d) elenchi catastali delle proprietà (edifici e aree) comprese nel piano con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti e legittimate;
   e) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie (a colori con schema dei punti di scatto) e altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto a evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
   f) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della Legge 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
   g) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
   h) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della Legge 457/1978;
   h) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;
   i) estratto e certificato immobiliare dei terreni interclusi nel piano, nonché eventuale progetto di frazionamento;
   j) norme tecniche di attuazione;
   k) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari contenente le previsioni stabilite dall'art 28, 5° comma della Legge 1150/1942 e s.m.i.
   l) Relazione e verifiche richieste dai criteri di qualità energetico-ambientale previsti dalle normative vigenti.

Nel caso in cui vi siano opere pubbliche previste, esse dovranno essere corredate da:

- relazione tecnico-illustrativa;
- studio di prefattibilità ambientale;
- indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- planimetria generale e schemi grafici;
- prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento;
- calcolo sommario della spesa.

4. Il piano di recupero farà riferimento alle procedure tutte di cui ai Piani Attuativi e deve essere corredato di idonei studi geotecnici che considerino, tra l'altro, l'idoneità degli

insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi e ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere che verrà espresso dal Servizio Edilizia Asismica della Regione Calabria (ex Genio Civile) ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/1974.

Art. 366 Istruttoria, pubblicazione e approvazione del P.R.I.P.

1. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo va presentata allo Sportello Unico del Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Responsabile del Procedimento rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.
2. L'Ufficio comunale competente istruisce la domanda di approvazione verificando:
   - la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate del PSC alle indicazioni dell'eventuale delibera consiliare che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
   - la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento;
   - la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il Piano di Recupero è finalizzato.
3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Responsabile del Procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.
4. Il Responsabile del Procedimento dispone anche l'invio del P.R.I.P. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.
5. Il consiglio comunale adotta il P.R.I.P. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

Art. 367 Strumenti di pianificazione negoziata

1. Gli strumenti di pianificazione negoziata (programmi complessi di riqualificazione insediativa) costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi, e sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi, puntando sulle qualità delle prestazioni del sistema insediativo, si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale e urbanistica:
   a) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
   b) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
   c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
   d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n. 47;
   e) i comparti edificatori;
   f) i programmi speciali d'area.
3. L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale e urbanistica regionale comprese nella legge 19/02, alla disciplina statale vigente in materia.
4. Gli strumenti di pianificazione negoziata contengono, oltre a quanto definito nell'art. 345:

a) uno studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;
b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dall'amministrazione comunale, si dichiari disposto a realizzare;
c) la valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano;
d) i termini di inizio e ultimazione dei lavori nonché l'individuazione dei beni soggetti a espropriazione.

5. I contenuti e gli elaborati sono quelli definiti nell'art. 345 del presente REU.

Art. 368 Programma integrato d'intervento (P.I.N.T.)

1. Le finalità, i caratteri e le modalità di applicazioni del programma integrato d'intervento sono quelle esplicitate dall'art. 33 della LR 19/02.
2. I contenuti progettuali dei P.I.N.T. sono:
a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.I.N.T.;
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 e il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
f) una relazione tecnica illustrativa contenente anche il piano delle indagini da effettuare sotto il profili idrogeologico e sotto quello archeologico preventivamente vidimati dalle competenti Autorità;
g) il programma di attuazione degli interventi;
h) la bozza di convenzione;
i) il piano delle tipologie d'intervento e 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.

3. Il P.I.N.T. 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.
4. Il Consiglio comunale approva i singoli P.I.N.T. 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 e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
5. Osservazioni ai P.I.N.T., entro i termini di deposito di cui al comma precedente possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali dei P.I.N.T. sono destinati a produrre effetti diversi.
6. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, la Giunta comunale decide sulle osservazioni e approva definitivamente i P.I.N.T.
7. Sono abilitati a proporre i P.I.N.T. 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.

Art. 369 Programma di recupero urbano (P.R.U.) Errore. Il segnalibro non è definito.

1. Le finalità, i caratteri e le modalità di applicazioni del programma di recupero urbano sono quelle esplicitate dall'art. 34 della LR 19/02.
2. Il progetto di P.R.U. è composto da:
   a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.R.U.;
   b) una relazione geologico-tecnica che delinei le modalità di intervento in funzione delle condizioni di rischio del comparto definita mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b);
   c) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
   d) la tavola o la relazione descrittiva dello stato degli immobili e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
   e) l'elenco catastale degli immobili oggetto del P.R.U.;
   f) le tavole di progetto del P.R.U. che evidenzino le tipologie d'intervento, edilizie, urbanizzative e ambientali;
   g) l'eventuale tavola di variante dello strumento operativo sovraordinato;
   h) la planivolumetria degli interventi edilizi;
   i) i progetti di massima delle singole opere;
   j) il piano della viabilità e il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   k) una relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal P.R.U. e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;
   l) una relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
   m) il programma di attuazione degli interventi ed il piano delle indagini archeologiche concordato con la competente Soprintendenza;
   n) atto o atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
   o) il piano delle tipologie d'intervento e il piano dell'arredo urbano;
   p) le norme specifiche di attuazione.
3. Il Consiglio comunale approva i P.R.U. 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 e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
4. Osservazioni ai P.R.U., entro i termini di deposito di cui al comma precedente, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei P.R.U. sono destinati a produrre effetti diretti.
5. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni e approva definitivamente i P.R.U..
6. Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 443.
7. I P.R.U. approvati prima dell'entrata in vigore della presente legge continuano a essere regolati dalla disciplina statale previgente.

Art. 370 Programmi di riqualificazione urbana (RIURB)

1. Le finalità, i caratteri e le modalità di applicazioni del programma di riqualificazione urbana sono quelle esplicitate dall'art. 35 della LR 19/02.
2. Il RIURB deve:

a) specificare le condizioni generali di accessibilità (connessione dell'ambito di intervento al sistema principale della mobilità e ai principali collegamenti esterni) e di disimpegno interno (connessioni interne primarie);
b) evidenziare le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e le grandi aree verdi destinati a parco urbano;
c) localizzare le funzioni strategiche non residenziali;
d) individuare il patrimonio edilizio pubblico da recuperare con interventi coordinati;
e) identificare gli edifici di proprietà comunale o pubblica funzionalmente collegabili al RIURB in quanto utili a facilitare la riqualificazione (fornendo gli alloggi di parcheggio);
f) delimitare le aree comunali e private destinabili a edilizia residenziale pubblica e privata;
g) evidenziare le aree e i fabbricati recuperabili attraverso idonei piani attuativi, come i P.I.N.T. e i P.R.U.;
h) delimitare le singole sottounità d'intervento coordinato, specificando di ciascuna il peso insediativo esistente e quello previsto; il fabbisogno di aree di standard e il missaggio funzionale (residenziale, non residenziale, produttivo) imposto (cioè non derogabile) oppure suggerito (e perciò modificabile nel caso di allocazione di funzioni strategiche o pregiate o di attuazione di importanti opere infrastrutturali pubbliche o di uso pubblico), l'articolazione dell'edificabilità residenziale tra le varie forme di utilizzo (libera, convenzionata, agevolata, sovvenzionata), anch'essa negoziabile nei casi di cui al punto precedente.

3. Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del RIURB 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 e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
4. Osservazioni ai RIURB, entro i termini di deposito di cui al comma precedente, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei RIURB sono destinati a produrre effetti diretti.
5. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e approva definitivamente i RIURB.

Art. 371 Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.)

1. Le finalità, i caratteri e le modalità di applicazioni del programma di recupero degli insediamenti abusivi sono quelle esplicitate dall'art. 36 della LR 19/02.
2. Il progetto di P.R.A. è composto da:
a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.R.A.;
b) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
c) la tavola e/o la relazione descrittiva dello stato degli immobili
d) e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
e) l'elenco catastale degli immobili oggetto del P.R.A.;
f) le tavole di progetto del P.R.A. che evidenzino le tipologie d'intervento edilizie, urbanizzative e ambientali;
g) l'eventuale tavola di variante dello strumento urbanistico sovraordinato;
h) la planivolumetria degli interventi edilizi;
i) i progetti di massima delle singole opere;
j) il piano della viabilità e il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
k) la relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal P.R.A. e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;

l) una relazione geologico-tecnica per la valutazione del livello di pericolosità geologica in assenza e in presenza delle opere, definita mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b);
m) la relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
n) il programma di attuazione degli interventi;
o) l'atto o gli atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
p) il piano delle tipologie d'intervento e il piano dell'arredo urbano;
q) le norme specifiche di attuazione.

3. Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del P.R.A. 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 e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
4. Osservazione al P.R.A., entro i termini di deposito di cui al comma precedente, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti del P.R.A. sono destinati a produrre effetti diretti.
5. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni e approva definitivamente il P.R.A.
6. Non possono entrare a far parte del P.R.A. edifici o opere che, alla data di adozione del P.R.A. medesimo, non siano stati oggetto del provvedimento di sanatoria da parte dell'Ente, ai sensi della disciplina statale vigente.
7. I suoli che sono di fatto utilizzati come strade di penetrazione del comparto edilizio condonato, per effetto della legge regionale 19/2002 sono acquisiti al patrimonio comunale senza corrispettivo finanziario e come tali sono trascritti nel registro del patrimonio indisponibile, in quanto opere di urbanizzazione.

SEZIONE II

USI URBANISTICII

Settore I Destinazioni d'uso

Art. 372 Usi residenziali

1. Abitazioni private

comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi e accessori, privati e condominiali; a esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della superficie utile.

2. Abitazioni collettive

comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

Art. 372 Usi sociali a livello di quartiere

1. Asili nido e scuole materne

comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

2. Scuole dell'obbligo

comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

3. Servizi collettivi di quartiere

comprende i vari servizi pubblici – o comunque di uso pubblico – a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici e i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti e altri servizi assimilabili.

4. Servizi religiosi

comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

5. Attrezzature del verde

comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici.

Art. 373 Usi terziari diffusi

1. Negozi e botteghe

comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con superficie utile > 250 mq.) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

2. Pubblici esercizi

comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago a intenso concorso di pubblico.

3. Uffici e studi

comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Art. 374 Usi terziari specializzati

1. Attrezzature amministrative e direzionali

comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi superficie utile > 300 mq.

2. Attrezzature commerciali integrate

comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi superficie utile > 250 mq.; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

3. Attrezzature espositive

comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, e anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

4. Attrezzature ricettive

comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

5. Attrezzature per l'istruzione superiore

comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

6. Attrezzature sociosanitarie

comprende i presidii sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura e in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, e assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

7. Attrezzature culturali

comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri e istituti culturali in genere.

8. Attrezzature per lo spettacolo

comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo e il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

9. Attrezzature sportive-ricreative

comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

10. Attrezzature per la mobilità

comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione né pertinenziali), e i relativi servizi complementari.

11. Attrezzature tecniche e tecnologiche

comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio e alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Art. 375 Usi produttivi urbani

1. Laboratori artigiani

comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 mq. di SU per opifici di almeno 200 mq. di superficie utile, e due alloggi fino a 240 mq. per opifici di almeno 600 mq.

2. Impianti industriali

comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte uno o più alloggi fino a 240 mq. di superficie utile, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq. di superficie utile.

3. Terziario produttivo avanzato

comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione ecc.

4. Magazzini e depositi

comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso e alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Art. 376 Usi produttivi agricoli

1. Abitazioni agricole

comprende le abitazioni collegate con le attività agricole e utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione e ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche.

2. Servizi agricoli

comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo e i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

3. Allevamenti aziendali

comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, e il carico zootecnico comprensivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha di S.A.U.

4. Impianti zootecnici intensivi

comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 3, ma piuttosto un carattere industriale.

5. Impianti agroalimentari

comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

6. Impianti tecnici complementari

comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

7. Serre fisse

comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

8. Allevamenti ittici
comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.
9. Lagoni di accumulo liquami
comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici a uso di fertirrigazione.

Art. 377 Usi speciali
1. Infrastrutture per il territorio
comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.
2. Orti urbani
comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari e i servizi di uso comune necessari.
3. Distributori di carburante e servizi-auto
comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).
4. Attività estrattive
comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo.
5. Campeggi e campi nomadi
comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea e il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.
6. Cimiteri
comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.
7. Usi civici
comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia, nonchè gli usi pubblici di fatto, consolidati.

Art. 378 Destinazioni d’uso e disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili
1. Ai sensi dell’art. 57 della LR 19/2002 il presente regolamento stabilisce le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria.
2. Il REU fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.
3. Ai sensi dell’art. 57 della LR 19/2002 le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
   a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
   b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
   c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
   d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
   e) agricola.

4. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate in tutti gli ambiti urbani.
5. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) ed e) possono essere insediate nelle aree produttive.
6. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle aree per attrezzature urbane.
7. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e) possono essere insediate nelle aree agricole forestali.
8. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutti gli ambiti a eccezione delle aree agricole forestali.
9. Costituiscono, ai fini della legge regionale 19/2002, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.
10. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene a essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente a una delle categorie di destinazione di cui al comma 3 diversa da quella in atto.
11. La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
12. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implichino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard.
13. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione e in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento di destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denunzia d'inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denunzia di variazione catastale.
14. È soggetto a titolo abilitativo il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 3 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati.
15. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto 3.
16. La destinazione d'uso per ciascun ambito o sottoambito è regolata dalle disposizioni di cui ai Quaderni del REU ed il mancato rispetto delle prescrizioni ivi contenute comporta mutamento di destinazione d'uso.

Settore II Attività commerciali

Art. 379 Definizione delle destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali

1. Ai sensi degli adeguamenti al D.Lgs. 114/98 e alla Legge Regionale 17/99 (Delibera del Consiglio Regionale n. 409 del 18.01.2000 e successiva modifica con Delibera del Consiglio Regionale n. 57 del 19.03.2001, in attuazione del D.Lgs n. 114/1998 e della L. R. 17/99) sono così definite le destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali.
2. Destinazioni d'uso commerciali

   a) si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione, al dettaglio o all'ingrosso, di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitata da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
   - la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
   - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
   - l'accesso al pubblico;

   b) sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita;

   c) qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici - e quindi terziario/direzionale - (a esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme applicabili a tali destinazioni;

   d) non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive ecc.);

   e) si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione trasformazione e stoccaggio delle merci;

   f) il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry ecc). In caso contrario e classificato come terziario/direzionale.
3. Destinazioni d'uso paracommerciali ed equiparate

   a) sono parificate alle attività commerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:
   - la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unita locali senza addetti – tipo bancomat, distributori automatici ecc.)
   - l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali a essi adiacenti
   - non risultano inquinanti, rumorose o nocive

b) rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di barbiere, parrucchiere, estetista centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio" anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano;

c) rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerto.

d) Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma a:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto e simili);
- gli studi professionali aperti al pubblico;
- le attività di noleggio di veicoli e di beni mobili.

e) Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e dell'applicazione degli standards urbanistici, nelle sottocategorie di cui al successivo articolo.

Art. 380 Definizioni della superficie di vendita

1. Ai sensi degli adeguamenti al D.Lgs. 114/98 e alla Legge Regionale 17/99 (Delibera del Consiglio Regionale n. 409 del 18.01.2000 e successiva modifica con Delibera del Consiglio Regionale n. 57 del 19.03.2001, in attuazione del D.Lgs n. 114/1998 e della L.R. 17/99) sono così definite le superfici di vendita delle attività commerciali.
2. Superficie di vendita delle attività commerciali

a) per superficie di vendita, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita;

b) In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso;

c) non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- I servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;
- I locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e pre confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.
- I locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

d) in caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita e alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita;

e) ai soli fini del calcolo degli standard, la parte di superficie di vendita all'aperto viene convenzionalmente conteggiata al 10 % e aggiunta a quella al chiuso.

3. Superficie di vendita delle attività di somministrazione

a) per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati;
b) in tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso;
c) valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

4. Superficie di vendita attività paracommerciali o equiparate
a) per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio;
b) in tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili, cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso;
c) qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.;
d) valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali;
e) ai soli fini del calcolo degli standards la parte di superficie di vendita all'aperto viene convenzionalmente conteggiata al 10% e aggiunta a quella al chiuso, con l'eccezione di quella destinata a tavolini per le consumazioni di cibi e bevande, a piste da ballo, campi da bocce o arene cinematografiche, che viene computata al 50%.

Art. 381 Sottocategorie di attività

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali si suddividono nei seguenti tipi e sottocategorie:

a) Tipo V Esercizi di vicinato

esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq, suddivisi in:

VA - Negozi alimentari di vicinato;
VN - Negozi non alimentari di vicinato;
VP - Attività paracommerciali di vicinato;

le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

b) Tipo M1: Medie superfici di livello 1

esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 600 mq, suddivisi in

M1A - Medie Superfici alimentari di livello 1;
M1N - Medie Superfici non alimentari di livello 1;
M1P - Medie Superfici paracommerciali di livello 1;

c) Tipo M2: Medie superfici di livello 2

esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq, suddivisi in

M2A - Medie Superfici alimentari di livello 2;
M2N - Medie Superfici non alimentari di livello 2;
M2P - Medie Superfici paracommerciali di livello 2;

d) Tipo G1: Grandi Superfici di Minore Dimensione

esercizi aventi una superficie di vendita tra 1.501 e 4.500 mq., suddivise in:

G1A - Grandi Superfici alimentari di livello 1
G1B - Grandi Superfici non alimentari di livello 1
G1P - Grandi Superfici paracommerciali di livello 1

e) Tipo G2 : Grandi superfici di Maggiore Dimensione

esercizi con superficie di vendita superiore a 4.500 mq. suddivisi in:

G2A - Grandi Superfici Alimentari di area estesa
G2B - Grandi Superfici non Alimentari di area estesa
G2P - Grandi Superfici paracommerciali di area estesa

f) Tipo AA: Attività all'aperto

attività di vendita basate prevalentemente su superfici espositive all'aperto (es.: roulottes, articoli da giardino ecc.), dotate comunque di un locale di vendita al chiuso con superficie di vendita non superiore a 250 mq..

g) Tipo AP Aree per Fiere, Sagre e Mercati Ambulanti

Sono le aree per il commercio su aree pubbliche di cui al tipo A di cui all'art. 28 del D.Lgs n. 114/1998.

2. Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi di cui al comma precedente o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

Art. 382 Attività preesistenti difformi dalla presente regolamentazione

1. Le attività commerciali esistenti alla data di approvazione Consiliare degli adeguamenti al D.Lgs. 114/98 e alla Legge Regionale 17/99 (Delibera del Consiglio Regionale n. 409 del 18.01.2000 e successiva modifica con Delibera del Consiglio Regionale n. 57 del 19.03.2001, in attuazione del D.Lgs n. 114/1998 e della L. R. 17/99) si ritengono regolari dal punto di vista urbanistico, e la relativa destinazione d'uso dell'immobile o parte di immobile su cui insistono è da considerarsi legittimata, con facoltà di continuazione dell'attività stessa indipendentemente dalla ammissibilità della stessa in base alla normativa urbanistica previgente.

2. Le attività preesistenti, che non risultino compatibili con la presente regolamentazione potranno:

- continuare l'attività a tempo indeterminato senza modificare le caratteristiche, fintantoché siano gestite dall'attuale o da suoi aventi causa per successione ereditaria o per atto fra vivi;
- ampliare la superficie fino ai massimi previsti per la tipologia di appartenenza, limitatamente agli esercizi di vicinato alimentari e non e alle medie strutture di minore dimensione di cui all'art. 3, comma 1 della Delibera Consiglio Regionale n. 409 del 18/1/2000;
- trasformarsi in attività ammissibili in base alla presente normativa.

3. In caso di cessazione dell'attività esistente senza un subingresso per atto tra vivi o mortis causa, i relativi locali o spazi non potranno più essere utilizzati per attività incompatibili con le presenti disposizioni.

Art. 383 Modalità di intervento edilizio

1. Le modalità di intervento edilizio sono quelle risultanti dalla normativa di PSC genericamente valide per l'ambito di riferimento, sempreché per l'ambito di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, le norme prevedano destinazioni per attività commerciali, paracommerciali e assimilati e comunque per interventi vincolati fino a un massimo di 1.500 mq. di Superficie di vendita coperta. Detto vincolo dovrà risultare obbligatoriamente da Atto unilaterale di impegno registrato e acquisito agli Atti dall'Amministrazione Comunale.

2. Titolo abilitativo

La realizzazione ex novo, l'ampliamento o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati qualora la superficie di vendita coperta non superi i 1.500 mq., se previste dalla normativa di PSC negli ambiti in cui ricadono può essere assentita con semplice provvedimento di titolo abilitativo e con i vincoli di cui al comma precedente.

3. Piani Attuativi

Per le realizzazioni ex novo, l'ampliamento o le trasformazioni da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati nel caso di superficie di vendita coperta superiore ai 1.500 mq., ancorché realizzata da un unico esercizio commerciale o da un insieme coordinato e non di esercizi commerciali è invece obbligatorio il ricorso alla pianificazione esecutiva mediante Piani Attuativi, sempreché per l'ambito urbanistico di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, la normativa di PSC preveda le suddette destinazioni.
4. Qualora in base alle norme di compatibilità definite dal piano commerciale una determinata destinazione risulti compatibile solo a condizione di una limitazione della gamma merceologica o di servizi utilizzabile, qualora tale vincolo non risulti già inserito in sede di Piano Attuativo, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo detto vincolo dovrà risultare da Atto unilaterale di impegno registrato e acquisito agli Atti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 384 Indici edilizi

1. Titolo o atto abilitativo

Gli indici edilizi sono quelle risultanti dalle normativa di PSC genericamente valide per l'ambito di riferimento, sempreché per la zona urbanistica di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, la normativa preveda destinazioni per attività commerciali, paracommerciali e assimilati e comunque per interventi vincolati fino a un massimo di 1.500 mq. di superficie di vendita coperta. Detto vincolo dovrà risultare obbligatoriamente da atto unilaterale di impegno registrato e acquisito agli Atti dall'Amministrazione Comunale.

2. Piani Attuativi

Per le realizzazioni ex novo o di trasformazioni da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati nel caso di superficie di vendita coperta superiore ai 1.500 mq., ancorché realizzata da un insieme coordinato e non di esercizi (centri commerciali o nuclei di negozi, sempreché per l'ambito di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, le norme di PSC prevedano le suddette destinazioni, è invece obbligatorio il ricorso alla pianificazione esecutiva mediante Piani Attuativi, che indipendentemente dagli indici e modalità di attuazione della destinazione urbanistica nelle quali esse ricadono dovranno rispettare le seguenti modalità di attuazione:

1. Titolo o atto abilitativo

Gli indici edilizi sono quelle risultanti dalle normativa di PSC genericamente valide per l'ambito di riferimento, sempreché per la zona urbanistica di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, la normativa preveda destinazioni per attività commerciali, paracommerciali e assimilati e comunque per interventi vincolati fino a un massimo di 1.500 mq. di superficie di vendita coperta. Detto vincolo dovrà risultare obbligatoriamente da atto unilaterale di impegno registrato e acquisito agli Atti dall'Amministrazione Comunale.

2. Piani Attuativi

Per le realizzazioni ex novo o di trasformazioni da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati nel caso di superficie di vendita coperta superiore ai 1.500 mq., ancorché realizzata da un insieme coordinato e non di esercizi (centri commerciali o nuclei di negozi, sempreché per l'ambito di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, le norme di PSC prevedano le suddette destinazioni, è invece obbligatorio il ricorso alla pianificazione esecutiva mediante Piani Attuativi, che indipendentemente dagli indici e modalità di attuazione della destinazione urbanistica nelle quali esse ricadono dovranno rispettare le seguenti modalità di attuazione:

superficie minima di intervento	mq. 5.000
lotto minimo di intervento	mq. 2.000
caratteristiche edilizie	verranno fissate dal piano attuativo
superficie coperta	max 40% della superficie territoriale calcolata al netto delle sedi viarie
distanze dai confini	m. 7,50
distanze dai fabbricati	m. 15,00
distanze dai fili stradali all'interno del centro abitato	m. 15,00
distanze dai fili stradali all'esterno del centro abitato, salvo ulteriori maggiori distanze da osservare fissate dal codice della strada in ordine al tipo di strada	m. 30,00
altezza massima	m. 10,00
aree a standard	20% della superficie territoriale calcolata al netto delle sedi viarie

Art. 385 Destinazioni commerciali e paracommerciali nelle costruzioni

1. Nei piani attuativi e negli atti o titoli abilitativi, nonché dei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento a uno o più dei tipi e/o delle sottocategorie precedentemente citati in relazione ai requisiti di cui agli articoli seguenti.
2. Nel caso che il richiedente l'atto abilitativo non sia in grado, o non intenda indicare all'atto della richiesta quali destinazioni commerciali intende utilizzare, il provvedimento può essere rilasciato con espresso riferimento a tutti i tipi e/o sottocategorie ammissibili nell'ambito e compatibili con le caratteristiche dimensionali e strutturali dell'edificio. Tali tipi e/o sottocategorie debbono essere espressamente indicate nel provvedimento.
3. Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal titolo abilitativo o dal piano attuativo.
4. La realizzazione ex novo, l'ampliamento o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere assentita con titolo abilitativi semplice qualora la superficie di vendita coperta non superi i 1.500 mq., salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.
5. Nel caso di superficie di vendita coperta superiore ai 1.500 mq., ancorché realizzata da un unico esercizio commerciale o da un insieme coordinato e non di esercizi commerciali (se previsti nella tabella delle ammissibilità delle destinazioni commerciali e paracommerciali nei singoli ambiti), è invece obbligatorio il ricorso alla pianificazione esecutiva mediante piani attuativi, che indipendentemente dagli indici e modalità di attuazione della destinazione urbanistica nelle quali esse ricadono dovranno rispettare le modalità di attuazione di cui al precedente articolo.

6. Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale e regionale, gli strumenti attuativi di cui al presente articolo riguardanti attività di cui ai tipi G1 e G2 dovranno necessariamente includere i seguenti elementi informativi:

- valutazione dell'impatto occupazionale:
- valutazione dell'impatto sulla rete commerciale esistente:
- valutazione dell'impatto sul traffico veicolare urbano
- valutazione dell'impatto sul traffico veicolare extra-urbano:
- valutazione dell'impatto territoriale:
- valutazione dell'impatto ambientale:
- valutazioni secondo le indicazioni fornite dalla Regione con D.C.R. 409/2000 e successive integrazioni e/o modifiche.

Art. 386 Requisiti localizzativi e spaziali

1. Le attività commerciali collocate all'interno delle aree residenziali debbono fare parte di una superficie commerciale lorda complessiva tale da permettere la formazione di almeno 250 mq di superficie di vendita costituita da uno o più esercizi commerciali o paracommerciali attivi contigui o compresi nel raggio di non oltre 200 metri di percorso dallo spazio commerciale considerato.
2. Fanno eccezione le attività commerciali di tipo V inserite nell'interno o in prossimità degli edifici destinati a servizi pubblici o impianti sportivi e costituenti servizi complementari alle suddette attività.
3. Gli spazi commerciali possono essere situati in edifici diversi purché prossimi.
4. Tuttavia, le suddette disposizioni non trovano applicazione per le grandi strutture di vendita localizzate in prossimità di uno svincolo autostradale o di altra via a scorrimento veloce, che ne ampli notevolmente il bacino di utenza, ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni di seguito dettate.
5. Per le grandi strutture di vendita (Tipi G1 e G2) deve essere operata un'attenta valutazione della rete di grande comunicazione su cui si attesta l'insediamento.
6. Pertanto, al fine di non interferire il più possibile sul traffico urbano ed extra-urbano non saranno ritenuti sufficienti a ottenere le autorizzazioni necessario i seguenti requisiti:

- la localizzazione di insediamenti in prossimità di nodi di traffico o di svincoli autostradali;
- la localizzazione di insediamenti in prossimità di nodi di traffico o di svincoli autostradali;

salvo che per gli insediamenti che osserveranno le seguenti caratteristiche di funzionalità quali:

- agevolare l'accesso a tali insediamenti mediante idonee infrastrutture di collegamento quali:

1. la creazione di strade complanari se dotate di svincoli stradali con adeguate corsie di accumulo in entrata e in uscita:
2. la creazione di svincoli stradali e/o sottopassi stradali con adeguate corsie di accumulo in entrata e in uscita:

7. L'attestazione degli insediamento sugli assi di grande scorrimento urbano ed extra-urbano, sugli assi a scorrimento veloce deve essere funzionale principalmente ad agevolare l'accesso mediante idonee infrastrutture di collegamento. Saranno pertanto vietati, se non espressamente dotati dei suddetti requisiti indicati nei punti 1 e 2:

- localizzazioni giustificate unicamente da funzionalità comunicative (come a esempio individuazione di aree collocate lungo strade o vie a scorrimento veloce non direttamente accessibili con adeguate infrastrutture di collegamento);
- le localizzazioni di insediamenti, giustificate dal fatto che la loro ubicazione ricade in prossimità di svincoli autostradali al fine di non turbare la circolazione veicolare;

- la localizzazione di insediamenti in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;
- la localizzazione di strutture i cui accessi veicolari si fronteggiano sullo stesso asse viario al fine di rendere compatibili gli insediamenti con le esigenze di funzionalità della viabilità;
- l'uso delle fasce di rispetto stradali per il reperimento degli spazi a parcheggi funzionali all'impianto commerciale; diversamente le suddette fasce dovranno essere attrezzate per interventi di qualificazione ambientale.

Art. 387 Requisiti strutturali e organizzativi

Aree di carico e scarico e servizi

1. Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e a altri servizi per il personale.
2. Lo spazio destinato al carico e allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.
3. Per gli spazi commerciali dei tipi M2, G1 e G2, dovrà essere realizzata anche un'area esterna per la sosta dei veicoli che effettuano il carico e lo scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio.
4. I requisiti specifici di tale area verranno valutate volta per volta dall'Ufficio Tecnico:
   - in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio o dai negozi;
   - in relazione alla quantità e dimensione del negozio o dei negozi;
5. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l’area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all’interno dell’area stessa.
6. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 600 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. in questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l’intero gruppo di spazi commerciali.
7. L’area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è obbligatoria solo per le attività paracommerciali.

Spazi pedonali

8. Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.
9. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall’uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.
10. La larghezza minima di tale area deve essere:
    - di m. 1,50 per i tipi V, M1, M2;
    - di m. 2,00 per i tipi G1, G2;
11. Negli ambiti di conservazione e di riqualificazione gli spazi pedonali possono ammettersi con superfici inferiori a quelle previste nei precedenti commi in relazione a contingenti situazioni viabilistiche.
12. Negli interventi da realizzare mediante piani attuativi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
    - l’accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio
    - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 15% della S.L.P., aumentata a 25% per i centri commerciali pianificati (per questi ultimi nel computo si tiene conto anche della eventuale superficie della galleria coperta).

Dimensioni minime dei locali

13. Negli interventi relativi a nuove costruzioni, in cui si prevede l'insediamento di spazi commerciali, le singole unità commerciali non dovranno avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq. 40, con le seguenti eccezioni:

- chioschi;
- interventi soggetti a Piano di Recupero in ambiti di conservazione;
- interventi soggetti a Piano di Recupero in ambiti di riqualificazione;
- nuove costruzioni, trasformazioni da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati in ambiti di riqualificazione.

Art. 388 Requisiti dei parcheggi

1. Gli standard di parcheggio da rispettare per le attività commerciali sono quelli di cui all'art. 9 della Legge Regionale 17/99 ed eventuali integrazioni e modifiche.
2. La quantità di area di parcheggio necessaria per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie, è indicata nella tabella che segue.
3. Detta area è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 (Tognoli)
4. La parte di parcheggi eccedente quelli pertinenziali deve essere tenuta a disposizione del pubblico durante tutto l'orario di apertura delle attività.
5. Qualora l'area di parcheggio non sia ceduta al Comune, l’asservimento al servizio dal pubblico durante l'orario di apertura va garantito o tramite convenzione o tramite atto unilaterale di impegno.
6. In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico posteggio razionale.
7. Nel centro storico, per come individuato dal Piano commerciale, per comprovata necessità possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché siano poste a distanza non superiore a 300 metri di percorso pedonale.
8. Negli ambiti di trasformazione i parcheggi potranno distare al massimo 150 metri.
9. Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.
10. La monetizzazione, totale o parziale, è ammessa solo nei casi espressamente indicati dal presente articolo.
11. Le modalità di monetizzazione verranno stabilite con apposita Delibera Consiliare.

SEZIONE III

CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 389 Definizione degli interventi

1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PSC, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.
2. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono come di seguito articolati.

Settore I Interventi di Conservazione

Art. 390 Manutenzione ordinaria

1. Si intendono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

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

Opere esterne – costruzione o installazione di:

a) griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
b) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
c) cancelletti, inferriate, infissi esterni;
d) antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm. 100) a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici;
e) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
f) impermeabilizzazioni;
g) canne fumarie, di aspirazione, camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;
h) copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
i) tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
j) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
k) condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti;
l) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;

Rifacimento di:

m) manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda e del coperto e senza modifica dei materiali;
n) totale e parziale di intonaci;
o) pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;

p) tinteggiature di edifici;

3. Per gli edifici classificati di valore monumentale e di valore architettonico nonché per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, devono rispettare le seguenti indicazioni:

- non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
- non possono comportare l'uso di materiali, tecniche e configurazioni diverse da quelle originarie nel caso di rinnovamento o sostituzione di finiture.

4. Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a alcun titolo autorizzativo.

Art. 391 Manutenzione straordinaria

1. Si intendono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
2. Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali modificazioni dell'interspazio, realizzazione di isolamento parziali, correzioni dell'assetto distributivo (art. 31, lettera b, Legge 5 agosto 1978 n. 457).
3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

a) apertura e chiusura di porte.
b) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
d) demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie accessoria e/o superficie utile.
e) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
f) creazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a mi 1,80).
g) sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
h) riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai.

Opere esterne – costruzione o installazione di:

i) muri di sostegno e di contenimento;
j) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
k) balconi con aggetto non superiore a 1,20 mi;
l) pensiline su edifici esistenti, con aggetto non superiore a 1,20 mi, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
m) condotte di esalazione e aerazione;
n) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
o) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
p) copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, con cambiamento dei materiali. E ammesso ai fini della coibentazione l'ispessimento della copertura, fermi restando la posizione del solaio/soffitto interno e la quota di gronda;

q) griglie per areare vani interrati.

4. Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.

5. Negli edifici soggetti alle categorie di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione si useranno i metodi e le tecniche del restauro; in particolare non sono ammessi materiali e colori diversi da quelli originari.

6. Il Comune mediante appositi codici stabilirà materiali, colori e tipi di insegne.

7. In mancanza di codici, per tali edifici si deve tener conto delle seguenti indicazioni relative a materiali e tecniche impiegati:

intonaci:

realizzati del tipo civile mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce. È fatta obbligo l'intonacatura negli edifici originariamente intonacati, con coloriture tradizionali della zona;

infissi esterni:

ammessi nelle forme tradizionali di legno verniciato. Le porte devono essere impostate sul filo interno;

sistemazioni esterne:

gli elementi di arredo, vegetazionali e non, generalmente conservati e ripristinati nelle forme tradizionali. Le pavimentazioni, dove si rendono necessarie per motivi igienico e funzionali, realizzate preferibilmente in lastre di pietra; è ammesso il cotto conforme al contesto dell'intervento. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti. Le essenze arboree e arbustive ammesse sono quelle tradizionali da localizzare in rapporto all'edificio nelle forme tradizionali;

pavimenti:

devono possibilmente essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari soprattutto negli spazi distributivi (portici, logge, ingresso, scale);

rivestimenti:

sono ammessi solo nei servizi igienici e nelle cucine con altezza possibilmente non superiore a 1,60 m. e limitati alla parete attrezzata;

copertura:

deve essere realizzata in coppi ed embrici possibilmente di materiale originario. Le gronde devono essere nelle forme tradizionali o in forme semplici. Eventuale cordolo di c. a. deve essere realizzato nello spessore del muro e comunque con una modificazione dell'altezza di non oltre 10 cm. I vani sottotetto non possono essere controsoffittati;

rifacimento o installazione di impianti:

l'impianto di riscaldamento deve essere possibilmente limitato ai locali a uso abitativo, le eventuali centrali termiche devono essere possibilmente ricavate all'interno dell'edificio in locali marginali idonei a termini di legge. Gli impianti di sollevamento e gli impianti igienico-sanitari non devono alterare lo schema distributivo dell'edificio;

bagni e cucine:

i nuovi bagni siano realizzati in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'edificio. Le vecchie cucine non risultino suddivise. Nuove cucine possono essere realizzate in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'edificio;

chiusure e aperture interne:

non devono modificare lo schema distributivo originario. In ogni caso la chiusura di porte con mostre e cornici deve essere sempre riconoscibile attraverso il mantenimento delle mostre stesse;

opere di consolidamento:

le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante.

8. In presenza di manomissioni, dovute a interventi che abbiano comportato alterazioni dei materiali e dei colori originari, si dovrà perseguire il loro ripristino.

Art. 392 Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono da ricomprendere nella definizione di cui sopra le seguenti categorie:
   a) Restauro scientifico
   b) Restauro
   c) Risanamento conservativo
   d) Riqualificazione e ricomposizione tipologica
   e) Ripristino tipologico o morfologico
   f) Restauro urbano
3. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

Art. 393 Restauro scientifico

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano manufatti, palazzi, edifici specialistici o complessi di alto valore storico artistico per i quali è prescritta la conservazione.
2. La conservazione consiste nella manutenzione sistematica del monumento da assoggettare allo studio e alla salvaguardia integrale, storica e artistica, evitando usi che comportino alterazioni essenziali.
3. Il monumento può essere eccezionalmente sottoposto a restauro: non sono ammessi ripristini, completamenti in stile o analogici e comunque interventi che cancellino il processo storico di formazione del monumento, salvi gli interventi indispensabili per la sua sopravvivenza, da attuare con tecniche e materiali di norma chiaramente individuabili se diversi da quelli originari.

Art. 394 Restauro

1. Gli interventi di restauro riguardano gli organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici.
2. Gli interventi di restauro sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione e al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, e insieme come documento testimoniale.
3. Gli interventi di restauro consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
4. Gli interventi di restauro riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze e aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i princìpi della

liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

5. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione, la quota e i materiali dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura originale;

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

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 395 Risanamento conservativo

1. Gli interventi di risanamento conservativo sono gli interventi di recupero degli organismi edilizi che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di restauro, comprendono anche opere di:
- sostituzione, in caso di grave e documentato degrado fisico, degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza e ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico e ambientale;
- riorganizzazione funzionale interna, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari purché non alterino le parti comuni (atrio, androne, scale) e assicurino la conservazione del tipo edilizio e degli elementi aventi pregio architettonico e decorativo;
- sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

2. I fronti prospettanti gli spazi pubblici devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi.

3. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati.

4. Devono essere mantenute le quote di imposta delle coperture, la loro geometria e gli andamenti delle falde.

5. È ammesso lo spostamento del controsoffitto dell'ultimo piano e la sostituzione con solaio portante, ai fini del recupero abitativo del sottotetto, purché questo sia collegato esclusivamente con la sottostante unità immobiliare, di cui costituisce estensione, mediante scala interna. Il nuovo solaio può occupare parzialmente la superficie del sottotetto in modo da costituire ballatoi di un doppio volume. L'intervento non deve comunque alterare la quota di imposta della copertura, la geometria della copertura stessa e l'andamento delle

falde, né deve modificare le dimensioni e le posizioni delle finestre sui fronti o tamponarle, anche parzialmente.
6. Sono vietate terrazze a tasca. Sono ammesse finestre a filo falda nella misura massima di mq. 2 ogni 100 mq. di copertura, o abbaini.
7. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è ammesso lo spostamento della quota di questi in un intervallo da contenere entro cm 30.
8. Sono ammessi inoltre, sui fronti su strada, il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture, e, sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.
9. Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da spazi pubblici, è consentita l'apertura di nuove finestre e porte nel numero strettamente necessario all'adeguamento igienico e sanitario dell'alloggio, nelle dimensioni e nelle forme congrue con l'esistente. È consentita inoltre su questi fronti la formazione di piccole terrazze di servizio con ringhiera in ferro di tipo tradizionale, fatte salve le distanze di legge dai confini e dagli edifici confinanti.
10. È consentito l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio. Unità minima d'intervento è l'organismo edilizio e, in subordine, unità immobiliare.
11. Tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti deteriorate e non con la totale sostituzione, anche se nelle forme tradizionali, degli elementi costitutivi. È ammessa la posa di materiale coibente e di rete elettrosaldata;
- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolare e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili;
- non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni esterne devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò non determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere in terra battuta, in ghiaietto, in pietra o in cotto. È in ogni caso vietato l'asfalto;
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono debbono di norma essere sotto traccia; quando a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici.

Art. 396 Riqualificazione e ricomposizione tipologica
1. Sono interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica gli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di restauro e

risanamento conservativo, comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, e anche di aumento della superficie utile. Essi devono, tuttavia, risultare compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo, e non devono alterare la sua risoluzione estetica.
2. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ciò riguarda in particolare:
- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala;
- il disegno dei fronti e delle bucature;
- le caratteristiche e i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni ecc.;
- elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
- elementi di pregio, costruttivi, decorativi e vegetazionali, che caratterizzino l'area esterna.

3. Gli interventi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
- le opere strutturali devono tendere al recupero e all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari;
- nei casi in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso – da documentare –, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con i criteri del ripristino tipologico;
- per il recupero del sottotetto, l'altezza della linea di gronda può essere aumentata del minimo indispensabile per raggiungere i requisiti di abitabilità, ed eventuali abbaini possono essere aperti solo nel rispetto della tipologia originaria;
- non è ammessa l'apertura di terrazzi in falda; eventuali altane possono essere realizzate solo nei casi di comprovata preesistenza;
- l'inserimento di autorimesse che non sia realizzabile al piano terra, nell'interrato o nel sottosuolo, può avvenire come ampliamento o nuova costruzione solo nella parte posteriore dell'edificio o del lotto, purché con soluzione costruttiva ed estetica analoga a quella dell'edificio principale, e senza compromettere elementi di pregio dell'area cortiliva.

Art. 397 Ripristino tipologico morfologico
1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano gli organismi edilizi fatiscenti o parzialmente demoliti, o totalmente distrutti per eventi naturali e similari, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione e reintegrazione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.
3. Gli interventi comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.
4. Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento.

5. Il tipo di interventi prevede la ricostruzione dell'organismo edilizio e la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti e aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principati e particolari elementi di finitura.

Art. 398 Restauro urbano

1. Sono soggetti alla categoria del restauro urbano gli spazi non edificati costituenti piazze, larghi, strade, vicoli, ponti, scalinate esterne, cortili, porticati, loggiati, giardini pubblici e privati compresi quelli storici, viali di accesso a ville e masserie, gruppi di alberi che presentino interesse storico, artistico, ambientale, per i quali è perseguita la conservazione – formale, dei materiali, dell'arredo, della vegetazione –, consistente in opere di manutenzione e qualora necessarie, di restauro e di ripristino.
2. Devono essere conservati gli arredi di impianto originario – da considerarsi consolidati nell'assetto e nella percezione dello spazio – comprendenti recinzioni, scalinate, terrazzamenti, ciglioni, fontane, vasche ecc.
3. È vietato modificare la forma e i livelli dello spazio non edificato, a meno che studi e documentazioni dimostrino situazioni diverse da quelle attuali e giustifichino interventi di ripristino, comunque da valutare con molta cautela in quanto è sempre da rispettare il processo storico di formazione dello spazio tutelato. Se queste sono esistenti da tempo e risultino consolidate nella percezione pubblica è opportuno valutare con molta attenzione il ripristino di assetti precedenti.
4. Sono consentiti gli usi compatibili con i caratteri architettonici e ambientali di detti spazi e che non comportino, anche in tempi lunghi, degrado, alterazione o riduzione degli elementi costitutivi, della vegetazione, dei materiali e degli arredi originari. In connessione con gli usi compatibili sono ammesse piccole costruzioni di facile asportazione, per chioschi, di sosta e ristoro, servizi igienici, depositi di attrezzi.
5. È vietato sostituire o modificare i materiali originari e quelli consolidati nella percezione pubblica, particolarmente per quanto riguarda le pavimentazioni e gli elementi decorativi e di arredo.
6. La sostituzione delle parti ammalorate o mancanti deve attuarsi mediante materiali e tecniche uguali a quelli originari; in caso di assoluta e documentata impossibilità, si possono utilizzare materiali e tecniche diversi da quelli originari, chiaramente evidenziati rispetto alle porzioni conservate.
7. Le piante e le siepi rimosse per malattia o per opere di manutenzione devono essere immediatamente sostituite con uguali essenze, comunque autoctone o naturalizzate.
8. Per nuovi elementi di arredo urbano, quali panchine, illuminazione pubblica, cestini per rifiuti, cabine telefoniche, si devono utilizzare forme e materiali congrui con i preesistenti caratteri storici e artistici evitando di norma soluzioni in stile.

Art. 399 Recupero per conservazione dei giardini e siti storici

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità e autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.
2. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli e i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

3. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, e in particolare:
- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

4. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici sono classificati di due tipi:

a) Conservazione e manutenzione:
tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.

b) Restauro e ripristino:
tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica e analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini e i nuovi impianti.

Art. 400 Miglioramento e adeguamento antisismico

1. Gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16/1/1997 “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”, e in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. n. 65/AA.GG. nonché in osservanza alle disposizioni di cui all’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Essi sono classificati di due tipi:
- interventi di miglioramento antisismico;
- interventi di adeguamento antisismico.

2. Gli interventi di miglioramento antisismico comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi non è richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.

3. Gli interventi di adeguamento antisismico comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16/1/1997. Per tali interventi è richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:
- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
- trasformare la struttura dell'edificio;
- effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.

4. Quando trattasi di beni architettonici di valore storico-artistico, tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 o dalla Legge n. 1497/1939 o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico sono ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei

suoi elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle "Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica", impartite dal "Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico" del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.
5. Gli interventi, quando non sono già compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a titolo abilitativo gratuito.

Settore II Interventi di Trasformazione

Art. 401 Categorie di intervento di trasformazione del patrimonio edilizio
1. Rientrano nelle categorie di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:
- opere di Ristrutturazione Edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 31 L. 457/78;
- opere di Ristrutturazione Urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 L. 457/78;
- interventi di ampliamento degli edifici esistenti;
- interventi di sostituzione edilizia.

Art. 402 Ristrutturazione edilizia
1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
2. Tale intervento dovrà tendere alla valorizzazione o riqualificazione dei valori architettonici degli edifici esistenti, mantenendo gli elementi architettonici rilevanti, o, importanti sotto il profilo storico e artistico.
3. Tali interventi comprendono altresì:
- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale a unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

Art. 403 Ristrutturazione urbanistica
1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 404 Ampliamento
1. Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato la finalità di ingrandire un fabbricato esistente, creando un volume supplementare.

Art. 405 Sopraelevazione

1. Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Art. 406 Ricostruzione

1. Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso permesso di costruire.

Art. 407 Demolizione

1. Gli interventi di demolizione sono quelli rivolti alla totale eliminazione dell'organismo edilizio o del manufatto senza ricostruzione per formare spazi liberi, pubblici o privati, strade, piazze, giardini.
2. Per gli edifici e complessi soggetti a demolizione, quando siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria e gli interventi necessari per la pubblica incolumità.

Art. 408 Cambio della destinazione d'uso

1. Si definisce cambio della destinazione d'uso, con l'esecuzione di opere delle singole unità immobiliari, la modificazione da una a un'altra funzione d'uso.
2. Il cambio d'uso con opere è equiparabile a interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

Art. 409 Nuova costruzione

1. Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti fuori terra.
2. Sono da comprendere nella categoria nuova costruzione:
   - gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
   - gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione degli edifici esistenti, quando non rientranti nella ristrutturazione perché eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio;
   - i chioschi;
   - i manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo;
   - le attrezzature sportive;
   - gli impianti tecnologici e volumi tecnici (h > 1,80 m.);
   - sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m. 1,50;
   - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   - le torri e i tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo;
   - i manufatti prefabbricati e le strutture quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, o come depositi, magazzini e simili, non in maniera temporanea
   - le infrastrutture e gli impianti, anche per pubblici servizi, permanenti;
   - i depositi di merci o di materiali all'aperto non temporanei.

Settore III Perequazione

Art. 410 Obiettivi di perequazione

1. Il PSC assume l'obiettivo della promozione, per quanto possibile, di forme di perequazione delle aree interessate da previsioni edificatorie.

2. Le disposizioni di cui ai successivi articoli valgono al fine di perseguire l'indicato obiettivo nei limiti in cui ciò risulta e risulterà consentito dalla natura del PSC e dalla collaborazione dei proprietari interessati.

Art. 411 Regole di perequazione urbanistica

1. Le regole perequative di distinguono in:
   - regole di perequazione tipologica;
   - regole di perequazione urbanistica.
2. Si ha perequazione tipologica quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda le aree di conservazione e riqualificazione urbanistica, le cui regole si fondano sul riconoscimento tipologico dei tessuti e coincidono con quelle sottese alla tipologia prevalente nell'ambito.
3. Si ha perequazione urbanistica quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda le aree di trasformazione urbanistica, le cui regole consistono nel riconoscere ai terreni interessati il diritto edificatorio definito complessivamente dalle indicazioni di piano.

Art. 412 Ambiti di perequazione

1. Il PSC, in coerenza con l'indirizzo di contenimento di ulteriore consumo di suolo e di riqualificazione, riorganizzazione e sostituzione degli insediamenti esistenti, fa coincidere, salvo per alcune aree di completamento e di nuovo impianto, il territorio urbanizzato e urbanizzabile con gli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, in corso di attuazione e previsti dal previgente strumento urbanistico generale. Ne consegue che la complessiva capacità insediativa residenziale del territorio comunale di Locri coincide pertanto con il territorio insediativo del precedente strumento urbanistico generale.
2. Inoltre, fatti salvi gli interventi edilizi diretti ammessi dal piano strutturale in determinate aree, tutti gli altri interventi e azioni sono soggetti alla approvazione preventiva di piano urbanistico attuativo o di strumento di pianificazione negoziata.
3. Stante queste condizioni il piano strutturale non adotta una forma di perequazione unica e sovraordinata alle scelte di piano, la sua ispirazione perequativa è rintracciabile all'interno della struttura normativa del piano e nelle regole contenute nel presente regolamento, così come illustrate nei seguenti articoli.

Art. 413 Ambiti di perequazione tipologica

1. Il criterio della perequazione tipologica si sviluppa partendo dalla constatazione che un tessuto consolidato è il risultato della stratificazione, nel tempo, degli effetti di regole imposte variamente interpretate, di usi tradizionali, di spontanei adattamenti che difficilmente sono riconducibili a numeri indice che esprimano il rapporto tra il volume costruito e superficie del terreno di pertinenza.
2. La perequazione tipologica si fonda infatti:
   - sulla constatazione che esistono regole nelle porzioni di tessuto dove è riconoscibile un dato assetto tipologico prevalente;
   - sul ritenere ammissibili tutti gli interventi che tendono ad adeguare le costruzioni che formano il tessuto urbano, alle caratteristiche tipologiche prevalenti nell'ambito territoriale elementare cui esse appartengono;
   - sul perseguire l'obiettivo che la sommatoria degli interventi non produca effetti indesiderati sull'assetto urbano complessivo.
3. Il criterio della perequazione tipologica è riconoscibile, nella struttura del PSC, applicato alle parti del territorio urbano e del territorio agricolo forestale soggette a conservazione urbanistica , fino al momento in cui una variante operativa non le assoggetti alla trasformazione urbanistica.

4. Il modello di perequazione tipologica che consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia esistente – a eccezione di quelle vincolate come bene ambientale o architettonico – ai caratteri tipologici prevalenti rilevabili nell'ambito di cui fa parte.
5. Nelle aree urbane, nei tessuti urbanistici, appartenenti agli ambiti di trasformazione, gli interventi edilizi diretti, laddove ammessi devono seguire il criterio dell'adeguamento tipologico.
6. Per ciascun ambito la normativa specifica gli obiettivi strategici d'area, le modalità di intervento e di uso, le azioni, gli indirizzi gestionali e le prescrizioni d'ambito, in aggiunta ai vincoli, limiti d'uso e misure di tutela di cui allo statuto del territorio, e agli standard e requisiti prestazionali di qualità, sicurezza e benessere, di cui al regolamento edilizio e urbanistico.
7. La normativa contiene la descrizione delle azioni di conservazione e adeguamento.
8. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere che l'attuazione degli interventi, per porzioni di area urbana ma anche per complessi edilizi o singoli edifici, siano subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo.
9. A questi criteri sono assoggettati anche gli ambiti definiti dal PSC di trasformazione soggetti a riqualificazione per le quali il piano stabilisce interventi di miglioramento della qualità funzionale e morfologica.
10. Per alcuni di questi ambiti il PSC prevede anche la ristrutturazione urbanistica con incremento di volume, attraverso la formazione di un piano attuativo unitario. Anche in questo caso è previsto che l'intervento persegua il criterio dell'adeguamento tipologico. Gli elementi di standard quantitativi e qualitativi previsti sono quelli derivanti dalle indicazioni del PSC e dal presente regolamento.
11. Ove l'adeguamento tipologico sia subordinato a Piano di Recupero o a un Progetto Unitario di recupero, le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti, con le relative leggi di crescita, saranno individuate in tale sede.
12. In sede di Piano attuativo potranno essere indicate, con criteri differenziati, ulteriori o diverse caratteristiche tipologiche per i nuovi insediamenti.
13. Nel Territorio Agricolo Forestale l'azione di conservazione e trasformazione urbanistica è disciplinata dalla Sezione V del Titolo III che contiene le regole tipologiche e morfologiche riferite agli interventi attuabili in queste aree.
14. Il Comune si riserva comunque la facoltà di prescrivere gli assetti tipologici al momento dell'approvazione del programma di fattibilità.

Art. 414 Ambiti di perequazione urbanistica

1. Gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica corrispondono di norma alle aree di trasformazione e di nuovo impianto, sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti e collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "coordinate" e considerate dal PSC in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area.
2. Gli ambiti di perequazione urbanistica riguardano aree con caratteristiche omogenee.
3. Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il PSC applica il principio della perequazione urbanistica ai singoli ambiti della trasformazione; e in particolare garantisce la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.
4. Il criterio della perequazione urbanistica è riconoscibile, nella struttura del PSC, applicato alle parti del territorio urbano soggette a trasformazione e nuovo impianto, per la cui attuazione è necessario il ricorso a piano attuativo unitario, e per i quali il piano stabilisce indirizzi progettuali.
5. Gli ambiti in cui è riconoscibile il modello di perequazione urbanistica sono i seguenti:
   a) ambiti di trasformazione soggette a sostituzione (TS) comprendenti:
   - ……
   - il progetto urbano del fronte a mare (TS2);

b) ambiti di trasformazione soggette a completamento (TC) comprendenti:
- le lottizzazioni in corso di attuazione (TC1);
- i programmi di recupero urbano (TC2);
- gli ambiti produttivi (TC3);
- gli ambiti di frangia (TC4);

c) ambiti di nuovo impianto (NI) che rivestono un rilevante valore strategico per lo sviluppo economico e sociale di Locri, di interesse sovracomunale che consistono
- nel porto turistico, …….
- nell'insediamento di rinaturalizzazione e perequazione turistica;
- …….

Art. 415 Strumenti e regole della perequazione

1. Il PSC assume, secondo una prassi pianificatoria ormai consolidata, i comparti di pianificazione esecutiva relativi alle zone di trasformazione urbanistica e di nuovo insediamento indicati all'articolo precedente come ambiti di perequazione tra i proprietari delle aree in essi comprese.
2. Nel PSC le zone elementari di attuazione perimetrate, o possibili di ulteriori articolazioni unitarie, sono pertanto poste in correlazione attuativa.
3. Il perimetro dell'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 regolamento e nella LR 19/02.
4. Le singole aree di attuazione unitario sono oggetto, nel PSC, di specifica disciplina. Nel perimetro di dette aree rientrano 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 indica rapporti percentuali. Nelle norme relative ai singoli ambiti, pertanto, la quantità di edificazione spettante al terreno è pertanto nettamente distinta e indipendente dalla quantità di edificazione spettante alla mano pubblica.
5. Nei perimetri da attuare attraverso interventi unitari sono specificati anche i caratteri funzionali e tipomorfologici degli interventi assentibili: allineamenti, impianto morfologico, tessuti, tipi edilizi, qualità degli spazi pubblici ecc., i cui caratteri e regole sono specificati nel presente regolamento.
6. Questa modalità attuativa, di ricorso a piani unitari nelle forme indicate nel presente regolamento, e di stipula delle relative convenzioni, definisce l'applicazione della perequazione urbanistica nel territorio di Locri.
7. Le indicazioni contenute nelle tavole del PSC e nella Normativa possono essere organicamente variate in sede di Piano Attuativo Unitario fermi restando:
a) la superficie massima del terreno riservata all'intervento privato;
b) le quantità di edificazione definite nelle norme relative ai singoli ambiti e le relative destinazioni;
c) il rispetto delle condizioni di qualità definite dal piano stesso.
8. Sulle aree da destinare a servizi il Consiglio comunale determinerà anche in sede attuativa le quantità di servizi e opere pubbliche necessarie sulla base delle necessità riscontrate all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo Unitario.
9. Le indicazioni per i singoli ambiti danno, ove necessario, disposizioni particolari relative a elementi del disegno urbano e a caratteristiche tipologiche, da considerare vincolanti in sede attuativa.
10. L'utilizzazione della superficie 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 piano attuativo, che viene obbligatoriamente e gratuitamente ceduta al Comune.

11. La superficie che i privati utilizzano nell'ambito della superficie a essi destinata può comprendere inoltre anche la superficie che i privati proprietari si impegnino 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.
12. Se non specificatamente indicati dal PSC e dalla Normativa, saranno indicati dal Comune al momento dell'approvazione del programma di fattibilità.

SEZIONE IV

DELLE PROCEDURE E DELLA SEMPLIFICAZIONE

Settore I Dello Sportello Unico

Art. 416 Sportello unico

1. L'amministrazione comunale, anche in forma associata, provvederà alla costituzione di un ufficio denominato “Sportello unico per l’edilizia”.
2. Tale ufficio è deputato:
   a) alla ricezione delle denunce di inizio attività o delle domande per il rilascio di titolo abilitativo o di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 42/04;
   b) al ricevimento di tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo attinenti all'oggetto del presente Regolamento, tanto che siano rivolte al Dirigente del Settore o ad altro Organo o Ufficio del Comune, quanto che siano rivolte ad altro Ente esterno al Comune;
   c) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chiunque vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
   d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi del Testo Unico Enti Locali, nonché delle norme comunali di attuazione;
   e) al rilascio di certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
   f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.
3. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo o del certificato di agibilità/abitabilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi:
   a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
   b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì, su richiesta del responsabile del procedimento, gli incombenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi del Testo Unico Enti Locali, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
   a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue a opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04;
d) il parere dell'Autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
e) gli assensi in materia di servitù viarie e/o ferroviarie;
f) ulteriori ed eventuali altri pareri, nulla osta, autorizzazioni.

5. L'Amministrazione comunale, anche in forma associata, provvederà a costituire un ufficio denominato "Sportello unico per le attività produttive".

Art. 423 Presentazione delle richieste

1. Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, e a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
2. All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dal regolamento per il tipo di richiesta di cui trattasi.
3. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
4. All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.
5. A domanda del richiedente, lo Sportello unico si pronuncia – in base agli atti e ai documenti in suo possesso – sulla preliminare conformità della richiesta presentata e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
6. Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo Sportello unico può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche qualificate.
7. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello unico.
8. Attraverso l'archivio informatico, anche per via telematica, lo Sportello unico assicura, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'oggetto.

Art. 424 Servizio Territorio

1. Ai sensi dell'art. 4 della legge 494/93 e s.m.i. e del Testo Unico Enti Locali 267/2000, spettano al Dirigente del servizio competente il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: titoli abilitativi, autorizzazioni di abitabilità e agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.
2. Ai sensi del richiamato articolo 4, legge 493/93 e s.m.i. e del Testo Unico Enti Locali 267/2000 il Dirigente del servizio competente deve nominare un responsabile del

procedimento istruttorie delle richieste di titolo abilitativo e/o di abitabilità/agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dallo stesso dirigente o dal Sindaco (o assessore delegato).
3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della conferenza di servizi.
4. Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.
5. Le domande di atto abilitativo o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.
6. L'Amministrazione comunale istituirà apposita Commissione Urbanistica per l'esame dei Programmi di fattibilità.

Settore II Delle Conferenze e degli Accordi

Art. 425 Conferenze di servizi
1. Il procedimento semplificato di cui all'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato e integrato dalla L. 15/2005, è applicabile per l'approvazione di progetti di opere e di interventi che, nel rispetto della pianificazione regionale e provinciale, necessitano di pareri, nulla-osta, intese o assensi comunque denominati da parte di altre Amministrazioni titolate a esprimerli.
2. Qualora l'approvazione dei progetti da parte della Conferenza di servizi comporti variante al PSC o si sostituisca agli strumenti di attuazione di esso:
   a) l'atto di impulso dell'autorità procedente deve essere adeguatamente circostanziato e motivato sulle ragioni di convenienza e di urgenza per il ricorso al procedimento semplificato di cui al presente articolo;
   b) se ne deve dare atto nella prima seduta della Conferenza anche agli effetti di quanto disposto nelle successive lettere c) e d);
   c) la relativa pronuncia dell'amministrazione comunale deve essere preceduta da conforme deliberazione del consiglio comunale;
   d) la deliberazione consiliare di cui alla lettera c), unitamente agli atti presentati nel corso della prima seduta della Conferenza è depositata a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi, previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato a mezzo manifesti sull'intero territorio comunale ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazione da parte di chiunque vi abbia interesse;
   e) le osservazioni vengono presentate al Comune interessato il quale, entro quindici giorni, le istruisce per quanto di competenza per la loro sottoposizione alla decisione della Conferenza medesima in seduta deliberante da convocare comunque entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data della prima seduta della stessa.
3. Le deliberazioni adottate sostituiscono a tutti gli effetti gli atti dei rispettivi procedimenti ordinari, fermo restando che qualora esse comportino sostanziali modifiche al progetto sul quale si è già pronunciato il Consiglio comunale ai sensi del comma 2, lettera c), e non sia stato preventivamente acquisito il suo assenso, la loro efficacia è subordinata alla ratifica da parte di tale organo da adottarsi entro trenta giorni dalla data di assunzione delle deliberazioni stesse.
4. Delle determinazioni conclusive assunte dalla Conferenza di servizi è data notizia mediante avviso recante l'indicazione della sede di deposito degli atti di pianificazione approvati, da pubblicarsi sul BUR e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

5. Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14, 14bis e 14ter della legge n. 241/90 così come modificati e integrati dalla L. 15/2005.
6. I procedimenti di cui al presente articolo devono concludersi entro e non oltre 90 giorni dalla data di inizio.
7. In sede di prima applicazione per i procedimenti di cui al precedente comma 2 già avviati e per i quali non siano state conclude le procedure propedeutiche alla pronuncia definitiva del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, si procede secondo le disposizioni del presente articolo.

Art. 426 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 così come modificato e integrato dalla L. 15/2005.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento e ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90 così come modificati e integrati dalla L. 15/2005.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti e assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Art. 427 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse
1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 così come modificati e integrati dalla L. 15/2005.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Settore III Del Certificato d'Uso

Art. 428 Definizione e applicazione
1. Il certificato d'uso indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di ambito, la destinazione dell'area, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di

intervento, gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, e altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
2. Nei casi di immobili ricadenti in ambiti distinti nel PSC, può essere rilasciato un solo certificato d'uso, con le prescrizioni relative alle singole parti, oppure possono essere rilasciati certificati distinti.
3. Il certificato d'uso si utilizza per richiedere titoli abilitativi riguardanti interventi di nuova costruzione e di recupero per trasformazione, e comunque per gli interventi nelle zone di interesse storico-culturale e su edifici vincolati, tutelati o classificati, per i quali sia necessario titolo.
4. Il certificato d'uso tiene luogo anche del "certificato di destinazione d'uso del suolo" di cui alla L. 94/1982 e del "certificato di destinazione urbanistica" di cui alla L. 47/1985.

Art. 429 Richiesta
1. L'avente titolo al rilascio dell'atto abilitativo, ha diritto a chiedere al Dirigente del Settore il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta, in due copie su apposito modello completo di planimetria, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da documento comprovante il titolo, oppure la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo a intervenire (autocertificazione).
3. Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato d'uso rilasciato, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del certificato stesso.

Art. 430 Rilascio e validità
1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e secondo l'ordine di ricevimento della stessa.
2. Il certificato d'uso conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti.
3. Il certificato d'uso rilasciato è allegato in copia alla richiesta di titolo abilitativo; esso può essere allegato alla richiesta di parere preventivo. Anche in assenza del certificato d'uso, l'avente titolo può ugualmente presentare la richiesta di titolo abilitativo.
4. Per il rilascio del certificato d'uso, il corrispettivo dovuto dal Richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona urbanistica distinta, interessate dall'immobile oggetto del certificato.

Settore IV Del Parere Preventivo - Procedure facoltative

Art. 431 Definizione
1. Sui progetti da sottoporre al parere del Dirigente del servizio competente, l'avente titolo alla richiesta di titolo abilitativo, come pure il Progettista incaricato, può richiedere un parere preventivo, che è relativo soltanto agli aspetti architettonici e non a quelli normativi. Oltre alle opere edilizie, il parere preventivo può riguardare strumenti urbanistici di attuazione, la cui formazione sia già stata autorizzata dal Comune.
2. Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare, il Dirigente del servizio competente esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale dell'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA per il

progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici e al Regolamento Edilizio e Urbanistico.

Art. 432 Richiesta di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente presentando allo Sportello Unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento; tale valutazione può riguardare un progetto di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione totale.
2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se e in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4 elaborato unico:

a) planimetria, almeno in scala 1:1.000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti e di tutti i vincoli infrastrutturali ;
c) rilievo degli edifici in scala 1:100, con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari e le funzioni dei singoli locali, e la rappresentazione dei prospetti e almeno due sezioni significative;
d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile e al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. e a colori, da punti di ripresa individuati;
e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti e a tutte le sezioni significative (almeno due);
g) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (compresi quelli storico-architettonico e testimoniali) e a tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà.

3. La valutazione preventiva è rilasciata entro 45 giorni. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dall'Amministrazione Comunale, con atto successivo, in relazione alla complessità dell'intervento.

Settore V Delle Procedure obbligatorie

Art. 433 Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di Settori Comunali o di altre Amministrazioni occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

Art. 434 Pareri obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio

1. Sono compresi in questa categoria i pareri resi, se e in quanto previsti, dalla Provincia, dalla Soprintendenza, dall'Azienda Sanitaria Locale e dall'Agenzia Regionale per

l’Ambiente (ARPACAL) espressi secondo le modalità indicate negli appositi accordi tra Enti.
2. Per le destinazioni d’uso caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente, è obbligatorio acquisire il parere ASL e/o ARPACAL sul progetto edilizio.
3. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima dell’acquisizione del titolo edilizio a esclusione di quelli necessari prima dell’inizio dei lavori.

Art. 435 Pareri mediante Conferenza dei servizi

1. I pareri obbligatori prima dell’acquisizione del titolo possono essere raccolti tramite convocazione di conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90, così come modificati e integrati dalla L. 15/2005, ogni qualvolta sia opportuno esaminare contestualmente i vari elementi coinvolti nel procedimento.
2. Nel caso in cui i pareri obbligatori siano depositati in copia presso il Comune contestualmente alla richiesta o denuncia, non si procede alla convocazione della conferenza dei servizi.

Art. 436 Pareri obbligatori prima dell’inizio dei lavori

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell’inizio dei lavori.
2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:
   a) approvazione delle opere insistenti su beni culturali e ambientali (D.Lgs 42/04);
   b) autorizzazione e comunicazione di opere insistenti in aree soggette a vincolo idrogeologico;
   c) autorizzazione agli scarichi delle acque.

Settore VI Del Permesso di Costruire

Art. 437 Interventi soggetti a Permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire oneroso o convenzionato oppure gratuito secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:
   a) nuove costruzioni e ricostruzioni (ivi compresi prefabbricati, chioschi permanenti, strutture pressurizzate e strutture assimilabili, purché a carattere permanente), costruzioni relative a opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, costruzioni e impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, costruzioni e impianti relativi'a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
   b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come interventi di ristrutturazione ovvero di demolizione;
   c) modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi ove previsto dalla legislazione regionale;
   d) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali (strade, rete idrica e/o fognaria) sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
   e) esecuzione di scavi o rilevati di qualsiasi tipo, salvo le opere di escavazione per la ricerca di acque soggette ad autorizzazione;
   f) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
   g) predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi e per impianti turistici e per il tempo libero;
   h) realizzazione di cappelle ed edicole funerarie;
   i) stazioni di servizio carburanti;
   j) installazione di ascensori, montacarichi e opere inerenti, sia all'intemo che all'estemo di edifici.

2. Sono sottoposti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con DIA.
3. Sono sempre soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi quando necessitano di atti convenzionali.
4. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 438 Soggetti aventi diritto a Permesso di costruire

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:
   a) il proprietario dell'area edificabile;
   b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
   c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art 955 del codice civile);
   d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere il permesso di costruire a edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfinteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il titolo abilitativo per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
   e) I titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.
   Tutti i soggetti elencati dal punto a) al punto e), per attestare il loro titolo a ottenere il permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o copia autentica o conforme di atto notorio, ai sensi dell'art. 4, legge 15/68.
2. Può ancora richiedere il permesso di costruire:
   f) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no a un appalto di costruzione).
   Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.
3. Sono infine abilitati a richiedere il permesso di costruire:
   g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
      - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
      - l'assegnatario di terre incolte;
      - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
      - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
      - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
      - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
   h) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
      - il tutore, che può richiedere ogni tipo di permesso di costruire;
      - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.
   Per tutti i soggetti elencati ai punti g) e h), il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Art. 439 Permessi di costruire speciali: deroghe

1. Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.
2. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto autorizzativo o di permesso di costruire.
3. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.
4. La domanda di permesso di costruire per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.
5. All'istruttoria delle domande si provvede secondo quanto stabilito dalle procedure per l’esame del permesso di costruire contenute in questo regolamento.
6. Successivamente al parere del dirigente o del responsabile del procedimento sulla domanda, si pronunzia il Consiglio comunale che approverà il progetto dando attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.
7. Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il dirigente rilascerà la richiesta di permesso di costruire in deroga.

Art. 440 Permessi di costruire speciali: lotti interclusi

1. Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti (di superficie massima pari a mq. 1.000) racchiusi fra l'esistente edificazione e/o fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.
2. Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.
3. Il rilascio del relativo permesso di costruire, oltre che a ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle particolari disposizioni procedurali di cui ai successivi articoli.

Art. 441 Caratteristiche del permesso di costruire

1. L'atto con il quale il Dirigente del servizio competente rilascia il permesso di costruire per l'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

a) il riferimento alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire e il corrispondente numero di protocollo;

b) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari del permesso di costruire e del progettista;

c) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso di costruire. Una copia di questi elaborati, con il numero

progressivo di permesso di costruire, sottoscritti dal Dirigente del servizio competente viene restituita al titolare al momento della notifica del permesso di costruire e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso gli uffici del III° Servizio Territorio;

d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) e identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

e) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;

f) gli strumenti urbanistici vigenti;

g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Ente comunale necessari e preventivi in rapporto alle caratteristiche del progetto ovvero ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;

h) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso di costruire) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso di costruire, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo articolo del presente regolamento. Il permesso di costruire deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati" in conformità a quanto previsto dal presente Regolamento;

i) l'attestazione dell'avvenuto pagamento l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

j) l'attestazione dell'avvenuto pagamento l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

k) il riferimento a eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

l) il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare dell'atto e precisamente:
   - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
   - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico secondo quanto specificato da questo Regolamento.

m) il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10, del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità. Qualora, successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente dove produrre il DURC del soggetto subentrante.

2. Il permesso è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente REU.

3. Il rilascio del permesso è in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della permesso.

4. L'atto con il quale viene rilasciata il permesso di costruire può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Dirigente del servizio competente, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di PSC ovvero di Regolamento Edilizio e Urbanistico ovvero di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

5. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

6. Con il permesso di costruire, ove sia necessario, il Dirigente del servizio competente approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.
7. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetto al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessario al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessario alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.
8. L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 10/1977.
9. Il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetto al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota, non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.
10. Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il titolare dell'atto deve pagare il contributo per il permesso di costruire nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.
11. Il ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire fa scattare le sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Art. 442 Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto abilitativo stesso) non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge 1/1977).
2. Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda il Titolo X Dell'esecuzione dell'opera del presente regolamento.
3. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso di costruire stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso di costruire resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio, fatti salvi le specifiche norme di salvaguardia di cui alla Normativa del PSC.
4. Il permesso di costruire decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto abilitativo.
5. Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal Dirigente del servizio competente, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche in conflitto con il permesso di costruire da prorogare.
6. Nell'atto abilitativo possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche.
7. La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto abilitativo stesso o nella convenzione a esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato a effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso di costruire.
8. Il Dirigente del servizio competente può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento

lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.
9. Nel caso di decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto abilitativo o nella convenzione a esso allegato, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire relativa alla parte di opere non eseguite. Il Dirigente del servizio competente rilascia il nuovo permesso di costruire solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al titolare dell'atto (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.
10. La domanda di nuovo permesso di costruire (o di permesso di costruire per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso di costruire ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.
11. In caso di mancata utilizzazione del permesso di costruire i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare del permesso di costruire.

Art. 443 Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare - Varianti al progetto approvato

1. Il permesso di costruire non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso di costruire.
2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura del permesso di costruire al Comune: quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.
3. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso di costruire deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.
4. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire, salvo la possibilità di richiedere proroghe come previsto dal presente regolamento.
5. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso di costruire deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
6. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. Il Responsabile del procedimento deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.
7. Per il rilascio dell'autorizzazione di variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte per la richiesta e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti dal presente Regolamento.
8. Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente articolo 405.
9. Qualora le varianti al progetto già approvato con il permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o

di superfìcie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 31, legge 457/78 e dal presente regolamento), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) secondo le procedure dei successivi articoli a essa relativa.
10. Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso di costruire originario.

Art. 444 Procedure per l'esame della richiesta di Permesso di costruire - Pareri
1. La domanda di permesso di costruire, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, nonché da un'autodichiarazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, va presentata allo Sportello Unico del Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.
2. L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente entro 10 giorni (per notifica o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico a norma delle vigenti disposizioni legislative in materia.
3. Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di permesso di costruire in ordine di presentazione e se necessario, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del PSC e del REU. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali e a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.
4. Qualora sia verifìcata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 dalla data di presentazione della domanda.
5. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
6. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.
7. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente dell'ufficio competente al rilascio del permesso di costruire.
8. Il parere del Responsabile del Procedimento non dovrà comunque essere richiesto per le opere soggette a D.I.A.
9. Il permesso di costruire deve essere rilasciato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
10. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento indice una conferenza di servizi ai sensi del Testo Unico Enti Locali 267/2000. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica quanto previsto dal D.Lgs 42/04.

11. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
12. Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un Commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
13. Prima del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

a) una copia degli elaborati di progetto dotati, se richiesto, di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei V.V.F.;
b) documentazione inerente l'isolamento termico;
c) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, e ai sensi della L. 1497/1939;
d) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale;
e) deposito elaborati e calcoli statici esecutivi presso il Servizio Edilizia Asismica della Regione Calabria (ex Genio Civile) ai sensi della Legge Regionale 11/07/1994, n. 17.
f) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto e alla forma di finanziamento dello stesso.

14. Per le opere pubbliche comunali non si procede al rilascio di permesso di costruire in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.
15. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 445 Determinazioni sulla domanda di permesso di costruire - Esposti e ricorsi

1. Compiuti gli accertamenti e acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, il responsabile del servizio entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando il permesso di costruire.
2. La decisione deve essere notificata al richiedente il titolo abilitativo nei 15 giorni successivi.
3. Qualora il responsabile del procedimento decida di negare il permesso di costruire deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente il titolo.
4. Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il Dirigente del servizio competente ha firmato il permesso di costruire deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso di costruire e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
5. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.
6. Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio del permesso di costruire qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

7. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del permesso di costruire non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
8. Il rilascio del permesso di costruire non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.
9. La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio del permesso di costruire nei termini.

Art. 446 Documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire

1. La domanda di Permesso di costruire è sottoscritta dal proprietario dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa. La domanda, redatta su carta legale e indirizzata al Sindaco, deve contenere:
   a) oggetto della domanda;
   b) generalità, indirizzo codice fiscale del richiedente;
   c) nome e cognome del progettista, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale cui appartiene il progettista.
2. Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della L. 28/1/1977, n. 10 per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.
3. Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni deve essere allegato il relativo progetto composto da numero 3 (tre) copie complete degli elaborati di cui ai commi seguenti.
4. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere:
   a) planimetria generale di PSC, in scala 1:2.000 che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
   b) mappa catastale con proprietà confinanti; ed estratto del foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate di data non anteriore a 60 giorni;
   c) una planimetria in scala 1:2.000 dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe con l'indicazione:
   - dell'orientamento;
   - delle strade e piazze e della toponomastica;
   - delle quote altimetriche e/o curve di livello;
   - delle delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
   - dei numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
   - degli allineamenti e delle quote dello strumento urbanistico comunale;
   - delle caratteristiche delle strade, degli accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
   - degli edifici e degli altri manufatti esistenti;
   - delle infrastrutture tecniche;
   - delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali;
   - dei corsi d'acqua;
   - dei vincoli di rispetto;
   - della presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi e altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture ecc.;
   - nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio e il contesto del progetto e in particolare i vincoli territoriali;
   d) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto;
   e) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
   f) sezioni di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;

g) prospetti di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini.

5. La documentazione relativa alla rappresentazione della proposta progettuale deve contenere:

a) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione:

- dei confini quotati;
- dell'edificio o manufatto progettato;
- dell quote altimetriche del terreno;
- della superfìcie del lotto edificatorio, della superfìcie coperta, del volume progettato, del calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, dell'indice di fabbricabilità, dell'indice di copertura;
- delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali;
- delle caratteristiche degli edifici;
- delle caratteristiche delle infrastrutture tecniche;
- delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali;
- dei corsi d'acqua;
- dei vincoli di rispetto;
- degli elementi circonvicini e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

b) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche e altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree e arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;

c) accessibilità e fruibilità degli spazi;

d) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche e ambientali del contesto in cui si collocano);

e) piante di progetto, in scala 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;

f) piante quotate di ogni piano, compresa quella delle fondazioni e del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:50, dalle quali risultino:

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
- aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;

g) sezioni longitudinali e trasversali quotate in scala 1:50, dalle quali risultino:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto, altezza massima e altezza intercorrente fra il piano viabile e il solaio del piano terra;
- spessore reale dei solai compreso pavimento e intonaci;
- eventuale intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;

h) prospetti in scala 1:50 che devono essere disegnati tutte le facciate dell'edifìcio che prospettino su vie e spazi sia pubblici che privati a semplice contorno, comprendenti anche i camini e i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché – nelle zone in serie chiusa – i prospetti degli edifici confinanti;

i) indicazione di materiali da costruzione, colorazione ed eventuali decorazioni;

j) eventuali dettagli architettonici nella scala 1:10 o 1:20;

k) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove

richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

l) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;

m) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;

n) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali e alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

o) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;

p) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n. 46/90 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n. 10/91, quando richiesti, devono essere consegnati allo Sportello Edilizia dell'inizio dei lavori.

6. Relazione illustrativa di cui al successivo articolo.
7. Per gli interventi nel centro storico deve essere compilata anche la modulistica di cui al Piano del Colore e quant'altro da esso previsto.
8. Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203).
9. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione estema (muri, scale, strade, recinzioni ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.
10. Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni e il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.
11. Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'intemo o all'estemo di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1/6/1939, n. 1089, il titolare dovrà richiedere l'autorizzazione alla competente Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.
12. Sono inoltre subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuali vincolate ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497.
13. Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta a individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire (fotografie, tutti i prospetti dell'esistente, particolari architettonici di pregiata manifattura ecc.).

Art. 447 Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché a illustrare i calcoli planivolumetrici e i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:

a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;

b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;

c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
d) caratteri dell'intervento edilizio:
d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
d.2) caratteri compositivi e ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
f.1) genere di industrie da insediare;
f.2) numero di addetti previsti;
f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
f.5) flussi di traffico commerciale;
f.6) provvedimenti atti a eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- di conformità degli impianti elettrici e idrico sanitari alla legislazione vigente;
- di conformità degli scarichi civili o industriali;
- di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico e atmosferico;
- di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

Art. 448 Onerosità del permesso di costruire
1. Salvo i casi di permesso di costruire gratuito il rilascio del di permesso di costruire comporta di norma la corresponsione all'Ente comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del di permesso di costruire e su richiesta del titolare dell'atto può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare dell'atto può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali e aggiornati ogni quinquennio dal Comune, in conformità alle relative disposizioni regionali.

4. Gli oneri di urbanizzazione primaria comportano la cessione di parti di suolo e sono relativi alle seguenti opere: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato ecc.
5. Gli oneri di urbanizzazione secondaria concernono, in particolare: asili nido e scuole dell'obbligo, mercati, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi, aree di verde pubblico, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie ecc. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
6. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalle regioni e aggiornato ogni cinque anni.
7. Nel caso di interventi su edifìci esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione a essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.
8. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Art. 449 Riduzione o esonero dal contributo del permesso di costruire

1. Nei casi di edilizia convenzionata, relativa anche a edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare dell’atto si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista.
2. A norma dell'art. 9 della legge 10/1977 e s.m.i., il permesso di costruire è gratuito per i seguenti interventi:
   a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153/1975;
   b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, purché non comportino aumento della superfìcie utile di piano e/o mutamento della destinazione d'uso e, purché il concessionario si impegni, mediante convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Ente comunale, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
   c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
   d) per le modifiche interne necessario a migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, compresi i volumi tecnici occorrenti per installare gli impianti tecnologici;
   e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse pubblico ovvero generale, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
   f) per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
   g) per opere da demolire;
   h) per depositi all'aperto.
3. Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui al precedente punto a) venga mutata, l'esenzione decade e il titolare di permesso di costruire pagare il contributo di permesso di costruire nella misura massima dovuta, per la nuova

destinazione, al momento della conversione di uso o del suo accertamento da parte dell'Ente comunale.
4. Il titolare dell'atto non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977 e s.m.i. e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.
5. Il permesso di costruire è inoltre gratuito per tutti gli ulteriori interventi minori che la richiedono.

Settore VII Della Denuncia di Inizio dell'Attività - Della Segnalazione Certificata di Inizio

Art. 450 Denunce di inizio attività (D.I.A.)
1. Sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche e integrazioni) alle condizioni di cui al successivo secondo comma i seguenti interventi:

a) gli interventi edilizi minori, di cui alla L. 493/1993 e s.m.i.;
b) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
c) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
e) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifìci esistenti;
f) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
g) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
h) revisione o installazione di impianti tecnologici (pannelli solari, tralicci, antenne di emittenti radiotelevisive, insegne, vetrine ecc.) al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
i) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
j) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
k) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
l) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi dai Piani Attuativi ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
m) gli interventi ora sottoposti a Permesso di costruire, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata con delibera di Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta dei relativi interessati; in mancanza di tale atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piano attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

n) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
o) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino cave e torbiere;
p) parcheggi di pertinenza realizzati nel sottosuolo ovvero al piano terreno dei fabbricati;
q) i chioschi provvisori;
r) l'abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi di valore ambientale

La realizzazione degli interventi suddetti che riguardino immobili sottoposti a tutela storica-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del D.Lgs 42/04

2. La Denuncia di Inizio Attività si applica solo se:
   a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1 bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convcrtito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
   b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

   Gli immobili (aree o edifici) in cui non sussistano le condizioni ai punti b) e c) del comma che precede devono considerarsi "zone escluse" dall'ambito di applicabilità della Denuncia di Inizio di Attività e, pertanto, occorre richiedere permesso di costruire ai sensi dell'art. 1 comma 6 della L. 443/2001.

Art. 451 Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività - Procedure

1. Trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA), accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché da opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento edilizio e urbanistico vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
2. La Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.
3. Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, il committente dei lavori inoltra al comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all’articolo 86, comma 10, del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all’inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità. Qualora, successivamente all’inizio lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente dove produrre il DURC del soggetto subentrante.
4. La Denuncia di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
5. L'esecuzione delle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
6. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto a un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, allo stesso Ente comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In mancanza di questo, la denuncia è priva di effetti.

7. Ai sensi del Testo Unico Enti Locali 267/2000, e successive modificazioni, l'Ente competente, entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia, verifica d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro il termine prefissategli dall'amministrazione stessa.
8. Il responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato dei trenta giorni, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le prefissate condizioni possano essere soddisfatti modificando o integrando l'originario progetto in modo da renderlo conforme alle previsioni dell'ufficio ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati.
9. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne da comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 452 Presentazione della Denuncia di Inizio Attività - Documenti da allegare
1. La Denuncia di inizio attività deve essere presentata dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto aventi titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.
2. La denuncia, da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente e del progettista.
3. Alla denuncia vanno allegati i documenti attestanti il titolo e i relativi elaboratori tecnici.
4. La DIA deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile :

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo a intervenire ai sensi articolo 46 DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell’avente titolo quando diverso dal proponente l’intervento;
b) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d’intervento, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
c) elaborati grafici in unica copia indicanti, in scala 1:100, stato di fatto, progetto, interventi (con evidenziazione rossi e gialli) su elaborato continuo;
d) relazione tecnica dell’intervento comprensiva di conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici classificati, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell’attività di cantiere;
e) dichiarazione di conformità che asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
f) documentazione fotografica (1 copia) relativa allo stato di fatto dell’immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori e in formato non inferiore a 15x10 cm.;
g) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;

5. Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

h) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e al costo di costruzione, ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard con relativa attestazione dei versamenti;

i) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. 104/92;
j) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Ferrovie, autostrade, aeroporto, servizio provinciale difesa del suolo ecc.) se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Unico di acquisizione con allegata la relativa documentazione;
k) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
l) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
m) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di ambito di PSC, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto.
n) relazione specialistica di tecnico abilitato quando il progetto preveda il riassetto di alberature;
o) relazione geotecnica e/o geologica;
p) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
q) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale clima acustico redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti; per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere ARPACAL nell'ambito del parere dell'ASL;
r) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto vistati dagli stessi;
s) richiesta di autorizzazione paesaggistica o identificativi di protocollo se ottenuta;
t) richiesta o autorizzazione alla sospensione temporanea del vincolo idrogeologico;
u) parere Traffico e Mobilità quando il progetto prevede nuovi accessi sulla pubblica via o insediamenti di nuovi usi il cui standard di parcheggio previsto dalla normativa determina flussi di traffico rilevanti;
v) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della DIA.

6. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale, le stesse dovranno essere richieste con apposite istanze al Comune o alla Provincia che provvederanno ad attivare le specifiche procedure e a comunicare i relativi esiti.
7. Quando l'intervento prevede opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o in acciaio, la DIA deve comprendere anche gli estremi dell'avvenuto deposito della documentazione presso il Comune.
8. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari e igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
9. Gli elaborati vanno prodotti in due copie piegate in formato UNI A4.
10. Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 della L. 319/1976 e all'art. 13 della L. 650/1979.
11. Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 453 Controllo sulle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:
a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria;

b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere.
Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta, la DIA è priva di effetti.
Si procede alla comunicazione dell'ordine di non esecuzione lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della denuncia.

3. Il controllo di merito sulle DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene con i seguenti criteri:

a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
a) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni cinque presentate);
b) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente;
c) per tipologie definite (onerose, sanatorie, zone di vincolo, recupero volumi ecc.).
d) in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;

4. Le modalità operative di svolgimento dei controlli sono definite con determinazione dirigenziale.

Art. 454 Collaborazione da parte dei soggetti interessati

1. In considerazione che ai sensi di legge, gli stati i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente entro 30 giorni richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, anche attraverso strumenti informatici o telematici, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso. Tale attività esercitata dall'interessato a titolo facoltativo si colloca nel quadro di una azione di collaborazione.

Art. 455 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.)

1. La Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sostituisce, ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010, ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale.

2. Ai sensi del comma 2 del nuovo articolo 19 del DL 78/2010, l'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'applicazione della SCIA è subordinata alle seguenti condizioni:

- che il rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, con la sola esclusione degli atti imposti dalla normativa comunitaria;
- che non si tratti di casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali o di atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della

giustizia, all'amministrazione delle finanze, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria;
- che non si versi nelle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria.

Art. 456 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) - Procedure e Documenti

4. Le domande di SCIA sono redatte sugli appositi moduli forniti dalla Amministrazione Comunale; corredate dal progetto costituito dagli elaborati prescritti dal presente allegato in funzione di ciascun tipo di intervento.
5. Gli elaborati progettuali sono firmati da un tecnico abilitato alla progettazione dello specifico intervento che, in caso di presentazione cartacea, appone il timbro e la firma su tutti gli elaborati.
6. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/ asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R.445/2000. Nel caso dette istanze vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona deve essere allegata fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore.
7. Gli elaborati di progetto devono essere prodotti in duplice copia in formato 21x29,7 o 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura; ciascuna tavola di progetto timbrata e firmata dal progettista deve prevedere un apposito riquadro, con l'indicazione del contenuto, che riservi spazio per timbri del Comune.
8. Nel caso di interventi per i quali contestualmente alla presentazione della SCIA, si intendano chiedere ulteriori autorizzazioni, deve essere prodotta un'ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica per ogni ulteriore atto richiesto.

Art. 457 Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) - Elaborati

Stato attuale
- Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area o dell'immobile interessata dall'intervento, rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- Estratto di RUC con individuata l'area o l'immobile oggetto di intervento;
- Planimetria 1:200 o 1:500, a seconda dell'ampiezza dell'intervento, con l'indicazione:
  - dell' orientamento
  - delle quote planimetriche ed altimetriche del lotto interessato, sulla base di un rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
  - delle ragioni di confinanza: sagome degli edifici esistenti, confini di proprietà, pareti finestrate, servitù, alberature, canali, corsi d'acqua, bacini idrici, urbanizzazioni e servizi a rete, linee elettriche;
  - degli spazi pubblici prospicienti;
- Planimetria in scala 1:200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco;
- Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- Pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie netta di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;

- Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto (minimo due sezioni ortogonali fra loro passanti dai punti più significativi. Per edifici planivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea). Nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
- Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto e di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti.

Stato di progetto

Gli elaborati da presentare devono assicurare la completa leggibilità dell'intervento proposto e del suo contesto:

- Planimetria in scala 1:200 o in ogni caso adeguata con indicazione delle nuove quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti;
- Planimetria in scala 1:200 o in scala adeguata con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, e di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc);
- Rappresentazione delle sistemazioni esterne (viabilità, camminamenti, posti auto, elementi di arredo e finiture) dell'edificio, debitamente quotate;
- Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;
- Planimetria in scala 1:200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto così come previste a seguito dell'intervento;
- Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- Pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
- Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto (minimo due sezioni ortogonali fra loro passanti dai punti più significativi. Per edifici planivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea). Nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
- Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto e di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti;
- Particolari tecnici preferibilmente 1:10;
- Schema smaltimento liquami e approvvigionamenti;
- Verifica analitica dei parametri urbanistici comprensivi della quantificazione degli spazi a parcheggio e delle aree permeabili con riferimento alle prescrizioni del REU vigente;

- Dichiarazione del tecnico di conformità alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con dimostrazione grafica e relazione tecnica, di cui alla L. 13/89 e D.M 236/89;
- Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;
- Relazione e verifiche richieste dai criteri di qualità energetico-ambientale previsti dalla vigente normativa, ad esclusione dei casi dove sia dimostrata impossibile la sua applicazione.

Stato sovrapposto

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere elaborata come confronto tra lo stato originario, inteso come stato precedente all'esecuzione di qualsiasi opera, e lo stato di progetto, senza tener conto di eventuali stati di progetto, anche se legittimati attraverso Permesso di costruire o SCIA.

Gli elaborati progettuali devono essere gli stessi previsti per lo stato attuale, sovrapponendo a questo le previsioni progettuali ed utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso, per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.

Ai fini di una migliore lettura delle modifiche apportate, gli elaborati di sovrapposizione possono essere dotati di quotature in forma semplificata rispetto allo stato attuale e di progetto; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto di ogni singolo vano.

In caso di varianti ai sensi deve essere prodotto, in aggiunta all'elaborato di sovrapposizione tra lo stato originario e lo stato di progetto, anche un elaborato di sovrapposizione tra lo stato legittimato e lo stato di progetto, utilizzando i colori verde ed arancio per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni; tale elaborato può essere prodotto anche in caso di varianti ordinarie ai fini di una migliore comprensione delle stesse.

Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica

Oltre agli elaborati grafici di cui ai punti precedenti, il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione.

- Relazione tecnico illustrativa contenente:
  a. l'identificazione dell'immobile;
  b. l'illustrazione del progetto;
  c. la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni di Piano e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica: In caso di accertamento di conformità tali verifiche dovranno essere estese agli strumenti vigenti sia al momento della presentazione della pratica sia alla data di realizzazione dell'abuso;
  d. gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
  e. le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento;
  f. la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, inclusa la documentazione illustrativa e la dichiarazione di conformità nei casi soggetti a tale disciplina.
- Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili per i progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico;
- Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalle specifiche normative di settore;

- Relazione ed elaborati attestanti il rispetto del D.M. 5/12/1997 nei casi previsti dalla normativa di settore;
- Relazione ed elaborati attestanti il rispetto delle misure preventive e protettive per la sicurezza dei lavori in quota;
- Dichiarazione ai sensi Dlgs 2 febbraio 2001, n. 31 e s.m.i. per il rispetto distanze delle nuove opere dai pozzi;
- Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto;
- Asseverazione del tecnico incaricato in merito alla conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme di riferimento.
  Per gli accertamenti di conformità urbanistica è richiesta l'asseverazione in merito alla doppia conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta dal tecnico che dichiara che le copie presentate sono del tutto identiche tra esse.

Pareri, nulla osta e atti di assenso

Sulla base dei vincoli presenti e/o al tipo di intervento previsto dovranno essere prodotti i seguenti allegati:

- Autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs 42/2004);
- Nulla osta interventi su "Beni culturali" (art. 21 D.Lgs 42/2004);
- Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico;
- Nulla osta ente proprietario della strada;
- Parere AUSL o dichiarazione di conformità dell'intervento alle norme igienico sanitarie;
- Parere VV.FF.;
- Atto di assenso ai sensi della disciplina del RU;
- Parere acquedotto del Fiora per approvvigionamento idrico.

Art. 458 Controllo sulle opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.)

1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della SCIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:
   a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
   b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione che deve essere prodotta entro i successivi 30 giorni.
Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta, la SCIA è priva di effetti.
Si procede alla comunicazione dell'ordine di non esecuzione lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della segnalazione.

3. Il controllo di merito sulle SCIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene con i seguenti criteri:
   a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
   a) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni cinque presentate);

b) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente;
c) per tipologie definite (onerose, sanatorie, zone di vincolo, recupero volumi ecc.).
d) in corso d'opera e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 6 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;

4. Le modalità operative di svolgimento dei controlli sono definite con determinazione dirigenziale.

Art. 459 Interventi non soggetti a Denuncia di Inizio Attività

1. Non sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività:
   a) interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finlture degli edifici e quelli necessari a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifìci.
   b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
   c) demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m.i.;
   d) interventi in edifici privati volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe, di ascensori estemi, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
   e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 460 Opere eseguite da amministrazioni dello Stato

1. Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.
2. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

Art. 461 Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

1. Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, a eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento.
2. L'ente committente le opere, provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.
3. Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 462 Opere urgenti e indifferibili

1. Le opere di assoluta urgenza e indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Settore VIII Delle Altre Autorizzazioni

Art. 463 Autorizzazione paesaggistica/archeologica

1. Non possono essere distrutti ovvero modificati in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione:
   a) gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai quali sia stata formulata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 138 e 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
   b) gli immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'articolo 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
   c) gli immobili e le aree sottoposti alla tutela paesaggistica dalle disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre al comune o agli enti competenti territorialmente i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione richiesta al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
3. Alla luce del rilevante valore archeologico dell'intero ambito comunale, tutti gli interventi edilizi comportanti movimenti di terra o modifiche allo stato dei luoghi devono essere segnalati con procedura certificata alla competente Soprintendenza Archeologica con un margine non inferiore a 15 giorni rispetto al loro inizio.
4. Nelle aree che le cartografie di piano individuano come "Aree di interesse archeologico" è posto obbligo di indagini archeologiche preventive che vanno raccordate con la competente Soprintendenza Archeologica. Le somme necessarie a dette indagini, per come attestate dalla competente Soprintendenza Archeologica, saranno scomputabili dagli oneri concessori.

Art. 464 Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

1. La domanda di autorizzazione dell'intervento che deve essere presentata dai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni, indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.
2. Il comune, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nello statuto del proprio strumento della pianificazione territoriale e altresì verifica:
   a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
   b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
   c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
3. Il comune, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati.
4. La comunicazione di cui al comma 3 costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241, così come modificata e integrata dalla L. 15/2005. Qualora il comune verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella richiesta, chiede le necessarie integrazioni. In tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora il comune ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla

data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.
5. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 146, comma 7 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la soprintendenza comunica il proprio parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 3.
6. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 5 per l'acquisizione del parere della Soprintendenza, il comune assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.
7. L'autorizzazione è rilasciata o negata dal comune entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza, ovvero decorsi venti giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 6.
8. L'autorizzazione di cui al comma 7 costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.
9. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 7, è data facoltà agli interessati di richiedere, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche tale termine , l'interessato può inoltrare istanza alla Regione, la quale nomina un commissario ad acta che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti.
10. L'autorizzazione paesaggistica diventa immediatamente efficace.
11. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione e le attività di coltivazione di cave e torbiere.
12. Nei territori disciplinati dai piani dei parchi regionali soggetti al vincolo paesaggistico, tutte le funzioni attribuite al comune dal presente articolo sono svolte dall'ente parco; i proventi derivanti dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le violazioni commesse nelle aree contigue sono riscossi dall'ente parco e impiegati per opere e interventi di tutela ambientale da definire d'intesa con i comuni interessati.

Art. 465 Autorizzazione paesaggistica – documentazione
1. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo, deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale in assenza della quale è irricevibile:

a) dichiarazione ai sensi dell'articolo 46 del DPR 445/00 della titolarità a intervenire;
b) elaborato grafico firmato dal committente e dal tecnico abilitato rappresentante lo stato di fatto, il progetto e la tavola degli interventi (4 copie);
c) relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi in relazione alle caratteristiche istitutive dello specifico decreto di vincolo;
d) documentazione fotografica a colori delle facciate e dei luoghi circostanti dai quali si evidenzi l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale, che illustri l'aspetto paesaggistico, con riprese da prospettive diverse e che tenga conto degli aspetti più caratterizzanti e significativi dell'intorno (2 copie);
e) estratto di PSC e mappa catastale con individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento (3 copie);
f) attestazione versamento diritti di segreteria

2. Nel caso di intervento a sanatoria l'elaborato grafico deve rappresentare lo stato legittimo, lo stato di fatto e la tavola degli interventi (5 copie) oltre a ulteriore copia della documentazione di cui ai punti b), c), d) e);
3. Nel caso di intervento a parziale sanatoria l'elaborato grafico deve rappresentare lo stato legittimo, lo stato di fatto e la tavola degli interventi delle opere già realizzate nonché rappresentazione dello stato di fatto, il progetto e la relativa tavola degli interventi da eseguirsi (5 copie) oltre a ulteriore copia della documentazione di cui ai punti b), c), d) e);
4. Per le tipologie di cui ai commi 2 e 3 devono essere altresì forniti gli elementi per la determinazione dell'indennità pecuniaria ai sensi del D.Lgs 42/04.
5. Negli elaborati grafici dovranno essere indicati le eventuali alberature esistenti aventi diametro maggiore a cm 20 con relativa indicazione della specie.

Art. 466 Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume

1. La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive va presentata al Sindaco dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo.
2. La domanda in carta legale deve contenere le generalità del richiedente, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.
3. La documentazione riguardante il titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di autorizzazione è quella descritta all'art. 6 del presente regolamento.
4. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
   - eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune e al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9/4/1959, n. 128;
   - copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
   - ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 74/1974;
   - nel solo caso in cui l'apertura della cava costituisca deroga a servitù militare di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al Comando militare territoriale.
5. Gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono:
   - estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 (in data non anteriore a mesi sei);
   - planimetria in scale 1:25.000 (I.G.M.) con localizzazione della cava e indicazione degli eventuali vincoli (vincolo idrogeologico, e forestale, ambientale, militare, demaniale);
   - relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava e in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
   - Piano di coltivazione costituito da:
     a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e discarico;
     b) rilievo planoaltimetrico, con congrue numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
     c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:100;
   - progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
     a) relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle

lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità e il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);

b) carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2.000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;

c) carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2.000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;

- programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
- documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.

6. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, appone su una copia della domanda stessa il timbro con data di arrivo.

7. Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Commissione consultiva regionale per le cave;
- all'Ufficio regionale del Genio Civile quando si tratta di cave di piano;

8. Gli organi consultivi debbono esprimere il proprio avviso entro sessanta gg. dal ricevimento della domanda. Decorso inutilmente tale termine, si da per acquisito il parere favorevole.

9. Il rilascio del titolo è subordinato alla stipula della convenzione.

10. Tale convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene annotata nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

11. Le procedure per il rilascio di rinnovo di titolo abilitativo sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

Settore IX Della Documentazione

Art. 467 Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l’identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;

b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l’esecuzione dell’intervento proposto;

c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Art. 468 Elaborati grafici

1. Alle richieste (DIA, permesso di costruire ecc.) devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.
2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale), oltre a un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.
3. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

Art. 469 Elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato e al regime delle acque superficiali e sotterranee
1. Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato e al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

a) una planimetria in scala 1:2000 dalla quale risultino:
   - orientamento;
   - strade e piazze con toponomastica;
   - quote altimetriche e/o curve di livello;
   - estratto foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate di data non anteriore a 60 giorni;
   - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
   - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
b) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
   - orientamento;
   - edifici esistenti sulle aree circostanti;
   - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
   - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
   - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
c) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al b), dalle quali risultino:
   - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
   - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
   - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Art. 470 Elaborati grafici progettuali relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti
1. Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

a) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5.000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
b) una planimetria in scala 1:1.000 dalla quale risultino:
   - orientamento;
   - tracciato di progetto;
   - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;

- strade e piazze con toponomastica;
- quote altimetriche e/o curve di livello;
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

c) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
- tracciato stradale;
- individuazione delle sezioni;
- quote altimetriche;
- asse della delle eventuali condutture idriche e/o fognarie, elettriche, telefoniche con relativi diametri;

d) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
- sezioni;
- distanze parziali e progressive;
- quote terreno e quote di progetto;
- livellette;
- rettifili e curve;
- condutture idriche e/o fognarie e diametri relativi;

e) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
- area di occupazione;
- quote di terreno e quote di progetto;
- dimensione della sede stradale;
- sezioni di scavo e di riporto;
- manufatti;
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

f) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

g) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Art. 471 Elaborati di progetto relativi a opere di fognatura

1. Gli elaborati grafici di progetto relativi a opere di fognatura devono comprendere:

a) una planimetria in scala 1:1.000 dalla quale risultino:
- orientamento;
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con la toponomastica;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

b) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno, del piano tipo e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditele, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

c) Potrà essere presentata o eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

Art. 472 Progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi

1. I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:
   a) planimetria e profili in scala adeguata;
   b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
   c) relazione tecnica-illustrativa del prospetto.

Art. 473 Deposito cemento armato – documentazione

1. Il Costruttore, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare, ai sensi dell'articolo 4 della L. 1086/71, la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato (c.c.a.), precompresso (c.c.a.p.) e a struttura metallica che intende realizzare. La denuncia deve contenere i nomi e i recapiti del Committente, del Progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e del Costruttore stesso.
2. Alla denuncia dei lavori, in duplice copia, a firma del Costruttore, devono essere allegati:
   a) progetto delle opere da eseguirsi dal quale risultino in modo chiaro l'ubicazione, il tipo e le dimensioni delle strutture, firmato dal Progettista;
   b) relazione tecnica illustrativa, firmata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
   c) relazione di calcolo firmata dal Progettista;
   d) certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
   e) disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale ecc.), firmati dal Progettista;
   f) relazione sulle fondazioni firmata dal Progettista;
   g) relazione Geotecnica ed eventuale Relazione Geologica, redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988 e firmate dai tecnici a ciò abilitati;
   h) nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'articolo 2 del DPR n. 425 del 22/04/1994 (fabbricati a uso abitativo) la nomina del Collaudatore firmata dal Committente e la relativa accettazione dell'incarico firmata dal Collaudatore incaricato devono essere presentate contestualmente alla denuncia.
3. Il Direttore dei Lavori, una volta che la struttura è stata ultimata, deve redigere e consegnare la relazione a struttura ultimata (entro 60 giorni), in duplice esemplare, sulla quale è indicata la data di ultimazione dei lavori.

Alla relazione a struttura ultimata devono essere allegati:
   a) i certificati originali delle prove sui materiali impiegati emessi dai laboratori autorizzati;
   b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi e ai sistemi di messa in coazione;
   c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.
4. La comunicazione di nomina del Collaudatore deve essere consegnata in allegato alla denuncia lavori nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'articolo 2 del DPR n. 425/94 (fabbricati a uso abitativo). In tutti gli altri casi la nomina del collaudatore (e la relativa accettazione) devono essere comunicate al Comune entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. La nomina del Collaudatore è effettuata dal Committente.
5. Il Collaudatore deve consegnare due copie del certificato di collaudo statico; di esse un esemplare viene restituito al Collaudatore con apposto il timbro di avvenuto deposito.

SEZIONE V

DELL'ESECUZIONE DELL'OPERA

Settore I Disciplina delle Opere

Art. 474 Esecuzione delle opere.
1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Art. 475 Inizio dei lavori
1. II titolare del titolo abilitativo deve comunicare al responsabile del procedimento la data di inizio dei lavori, prima del giorno di inizio.
2. La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio competente come indicato sul permesso di costruire.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al responsabile del procedimento.
4. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:
   a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
   b) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
5. I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si da inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Art. 476 Richiesta e consegna di punti fissi – verifica del perimetro delle costruzioni
1. Con la comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale permesso; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.
4. Le operazioni di cui al presente articolo sono eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

5. Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.
6. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 477 Cautele per la salvaguardia dell'intorno
1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del titolare dell'atto o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del titolare dell'atto o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Tutte le opere e l'attività di cantiere non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesto formale permesso all'autorità comunale.

Art. 478 Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici
1. I lavori – per la parte interessata dai ritrovamenti – devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
3. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al responsabile del procedimento, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla L. 1089/1939.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Settore II Del Cantiere e dei Luoghi

Art. 479 Apertura e organizzazione del cantiere
1. II titolare del titolo abilitativo è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.
2. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di sterro ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle

norme dettate dal D.Lgs. n. 626/94, dal D.Lgs. n. 494/96 (e loro s.m.i.) e dalle altre norme di settore vigenti.
3. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti e i lavoratori.
4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti a integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.
5. Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.
6. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.
7. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
8. All'interno del centro storico, per interventi che riguardino interi edifici, compresi i restauri esterni delle facciate, contestualmente alla richiesta di occupazione di suolo pubblico al quartiere per lo spazio di cantiere e l’installazione del ponteggio, deve essere presentato un disegno della recinzione che si intende realizzare, comprensivo del paramento-protezione esterno del ponteggio, con indicazione di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare una immagine decorosa per tutto il periodo dei lavori. Va inoltre assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza del cantiere e della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo ogni affissione abusiva o scritta deturpante. È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari.
9. Il costruttore, il titolare dell’atto abilitativo e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinchè siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
10. Nello svolgimento dell’attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l’incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l’assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

11. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto.

12. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
13. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiv e formale permesso.
14. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.
15. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.
16. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
17. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
18. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
19. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
20. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
21. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
22. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
23. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 480 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico – Materiali d'impiego e di risulta

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco e ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel titolo abilitativo; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
4. L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente

indicate nel permesso di costruire, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.
5. L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.
6. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
7. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del procedimento subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del III° Servizio Territorio.
8. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.
9. Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. (Testo Unico Finanze Locali) 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.
10. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.
11. È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.
12. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati in apposite discariche preventivamente autorizzate dalla Regione Calabria, seguendo le direttive di cui alle relative Ordinanze da parte del Commissario delegato per l'emergenza ambientale.

Art. 481 Custodia del cantiere
1. La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Responsabile del Procedimento comunale, all'inizio dei lavori, ovvero per lavori in economia al titolare del Permesso di costruire.

Art. 482 Documenti da conservare in cantiere
1. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro ecc.):
a) il permesso di costruire, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito presso il Servizio Edilizia Asismica della Regione (ex Genio Civile) ai sensi della legge 1086/1971 e della Legge Regionale 11/07/1994 n. 17;
c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto e alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 483 Tabella da esporre all'ingresso del cantiere
1. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero del titolo abilitativo ovvero gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività e i nominativi del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato, del responsabile della sicurezza.

Art. 484 Direttore dei lavori e costruttore
1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del titolo abilitativo deve notificare per iscritto al responsabile del procedimento la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

2. Il direttore dei lavori e il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al responsabile del procedimento dell'ufficio comunale competente, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.
3. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o del costruttore, successive, devono essere immediatamente comunicate per iscritto, al responsabile comunale del procedimento e, contestualmente, dal titolare del titolo abilitativo o dagli eventuali subentranti.
4. La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.
5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
6. Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto abilitativo.
7. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
8. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 47/85, fornendo al dirigente del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
9. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente o responsabile del competente ufficio.
10. In caso contrario il dirigente del competente ufficio segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo Professionale da tre mesi a due anni.

Art. 485 Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori
1. II titolare del Permesso di costruire è tenuto a effettuare comunicazioni per iscritto al responsabile del procedimento:
- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edifìcio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella dei progetto e per dare corso alle operazioni di collaudo statico;
- all'ultimazione dei lavori di finltura per l'accertamento;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

2. Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del titolo abilitativo, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per la loro effettuazione.
3. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
4. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel titolo abilitativo.

Art. 486 Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere

1. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessario a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.
2. In proposito si richiamano espressamente:
   - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
   - le norme di prevenzione incendi;
   - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
   - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
   - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e fornitura di acqua potabile.

Art. 487 Recinzioni provvisorie

1. Il titolare di titolo abilitativo, prima di dar corso a interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
7. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Art. 488 Strutture provvisionali

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Settore III Della Conclusione delle Opere

Art. 489 Ultimazione del rustico e dei lavori

1. Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, il Direttore dei Lavori, ovvero il titolare dell'atto abilitativo, è obbligato a dare comunicazione al III° Servizio Territorio, il quale provvede a verifìcare, per il tramite di apposito funzionario, se la costruzione è corrispondente alle norme del Regolamento edilizio e urbanistico, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17/8/1942, n. 1150 e s.m.i.
4. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.
5. La comunicazione di fine lavori contiene anche la richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia. Ai fini di tale richiesta, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:
   a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
   b) certificato finale di prevenzione incendi, o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
   c) documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento, quando necessaria;
   d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare, dal progettista e, anche dal Direttore dei lavori;
   e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
   f) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
   g) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
   h) dichiarazione dell'installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
   i) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. 319/1976 ;
   j) autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. 203/1988, quando richiesto;

k) autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del D.P.R. 616/1977 modificato e integrato, o, nelle more del rilascio, documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'installatore;
l) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
m) documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.

6. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata l'atto abilitativo viene archiviato per decadenza.

Art. 490 Collaudi

1. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, dirczione, esecuzione dell'opera.
3. Contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.
4. Quando non esiste il committente e il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una tema di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
5. Completata la struttura con la copertura dell'edifìcio, il direttore dei lavori ne da comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.
6. In corso d'opera, è in facoltà del collaudatore di eseguire collaudi parziali.
7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.
8. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo; tale attestazione, per le opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere, è sostituita dalla dichiarazione dell'avvenuto collaudo statico.

Collaudo di opere pubbliche

9. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.

Collaudo delle opere di urbanizzazione

10. Le opere e i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura del Comune e a spese del lottizzante.

Collaudo dell'impianto termico.

11. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976.
12. Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare del titolo abilitativo.

13. Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori e in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

Art. 491 Scheda tecnica descrittiva

1. A conclusione delle opere, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, deve essere compilata una scheda tecnica descrittiva, anche per gli effetti di cui all'articolo 481 del C.P., a cura di tecnico abilitato incaricato dal titolare dell'intervento edilizio.
2. La scheda tecnica deve essere composta da una scheda descrittiva articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e da una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari.
3. La scheda deve indicare:
   a) i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
   b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
   c) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori;
   d) le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità;
   e) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro e in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva;
   f) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite e ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di titolo abilitativo.
4. La scheda tecnica dell'edificio contiene anche gli elementi e gli impianti relativi alle parti comuni.
5. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e Urbanistico e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate.
6. Copia della scheda è conservata dal Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo. La scheda tecnica descrittiva, con i suoi eventuali aggiornamenti in caso di interventi successivi, costituisce la base per la formazione del Libretto immobiliare di uso e manutenzione del fabbricato, a cura del Proprietario o dell'Amministratore condominiale.
7. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità e all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.

Art. 492 Certificato di agibilità – abitabilità

1. Il certificato di agibilità-abitabilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, nonché delle condizioni qualitative degli edifici valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Tale certificato viene rilasciato dal dirigente del servizio competente con riferimento ai seguenti interventi:
   - nuove costruzioni;
   - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
   - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Il proprietario di edifici oggetto degli interventi di cui al comma 2 è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 €uro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e, ai sensi dell'articolo 6 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e s.m.i.

Art. 493 Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del Certificato di Agibilità – Abitabilità

1. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità-abitabilità, il direttore dei lavori ovvero un tecnico abilitato, incaricato dal proprietario dell'immobile interessato, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finltura dello stesso, deve presentare, allo sportello unico comunale, la seguente documentazione:
- richiesta di rilascio del certificato di agibilità-abitabilità sottoscritta dal proprietario dell'edifìcio;
- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal proprietario dell'edificio, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- scheda tecnica descrittiva;
- una propria dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti a uso civile di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto dalle leggi vigenti.

2. Il Dirigente del servizio competente comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione dell'istanza di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi del Testo Unico sugli Enti Locali.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione dell'istanza di cui al comma 1, lo stesso Dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità-abitabilità verificata la seguente documentazione:
- certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- gli atti indicati al comma 1 ;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità-abitabilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 494 Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di

scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale, e al 2% nelle misure sul piano verticale.
2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

Art. 495 Dichiarazione di inagibilità
1. È comunque salva la potestà di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

Settore IV Della Vigilanza

Art. 496 Competenza e attribuzioni
1. II dirigente del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate dal titolo abilitativo.
2. Inoltre, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate a opere e spazi pubblici ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche e integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.
3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, il dirigente del servizio competente provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente del servizio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
5. Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale e al Sindaco, il quale ne verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
6. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 4 legge 47/85, il dirigente comunale del servizio competente, ai sensi dell'articolo 81 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616, informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto articolo 4 (art.5 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.).

Art. 497 Opere eseguite senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
1. Sono opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo abilitativo stesso, ovvero

l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente del servizio competente, accertata l'esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 8 della legge 28/02/85 n. 47 e s.m.i., ingiunge la demolizione.
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.
4. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
6. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del dirigente del servizio competente a spesa dei responsabili dello abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
7. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.
8. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dei luoghi dell'abuso.
9. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.
10. Il Direttore Generale ovvero il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'Autorità Giudiziaria competente, al Presidente della Giunta regionale e, tramite la competente Prefettura, al Ministro dei Lavori Pubblici.
11. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 4 della L. 47/85 ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal terzo comma del medesimo articolo 4, il Presidente della Giunta regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari, dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio della azione penale.
12. Le opere realizzate abusivamente ricadenti nella casistica di cui al presente articolo sono sottoposte alle sanzioni previste dalla vigente legislazione.

Art. 498 Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 30 della L. 47/85, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d’uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- aumento consistente della cubatura o della superfìcie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edifìcio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione intema delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico e ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti dell' articolo 50 della L. 47/85. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 499 Responsabilità del titolare del Permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a DIA/SCIA

1. II titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente regolamento, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché – unitamente al direttore dei lavori – a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili diretti dell'abuso.
2. Per le opere realizzate dietro presentazione di DIA/SCIA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di accompagnamento alla denuncia di inizio attività, il dirigente comunale del servizio competente ne da comunicazione all'ordine professionale di appartenenza dello stesso professionista, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 500 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA/SCIA

1. La realizzazione di interventi od opere in assenza della Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata Inizio Attività o in difformità dalla stessa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 €uro. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 10 della L. 47/1985 e s.m.i.
2. Quando le opere realizzate in assenza di DIA/SCIA consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e/o regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile e irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 €uro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, il Dirigente del servizio competente richiede al Ministero per i Beni e le Attività Culturali apposito parere vincolante circa la riduzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla

richiesta, il Dirigente del servizio competente provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso ovvero il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 €uro e non inferiore a 516 €uro, stabilita dal Dirigente del servizio competente in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. La DIA/SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di €uro 516.

Art. 501 Accertamento di conformità
1. Fino alla scadenza del termine di 90 giorni, per i casi di opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del dirigente del servizio competente, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere il titolo abilitativo in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza di tale titolo è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Sulla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria il dirigente del servizio competente si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta:
3. II rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità del titolo a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.
4. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire.
5. Il titolo in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal dirigente del servizio competente nella misura da €uro 516 a €uro 2.583.

Art. 502 Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
1. Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo, in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il Dirigente del servizio competente, ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
2. La demolizione è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Settore V Della Disciplina dei Controlli per il Rischio Sismico

Art. 503 Disposizioni nazionali e regionali
1. Fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. del 27.12.02, n. 301, della L.R. 17/1994 "Disciplina per le costruzioni ricadenti in zone sismiche", e della L.R. 7/1998 per le opere e costruzioni in zone soggette a rischio sismico, si applicano le regole di cui agli articoli seguenti.

Art. 504 Controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico

1. Il presente settore disciplina le funzioni in materia di costruzioni in zone dichiarate sismiche, per le quali occorre anche l'ottemperanza dei requisiti contenuti nella sezione Sicurezza statica del Titolo VI Criteri e norme di vivibilità.
2. Dall'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al presente capo sono escluse le opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità.
3. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche, sono assoggettate, anche con riguardo ai loro aggiornamenti, alle specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro delle infrastrutture e i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, nonché delle disposizioni di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Art. 505 Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche

1. Chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni nelle zone sismiche, è tenuto a darne preavviso scritto alla struttura regionale competente.
2. Alla denuncia di cui al comma 1 devono essere allegati il progetto dell'opera, una relazione tecnica, e una relazione sulla fondazione.
3. Per l'inizio dei lavori non è necessaria l'autorizzazione della struttura regionale competente.
4. I lavori devono essere diretti, nei limiti delle rispettive competenze, dai professionisti iscritti agli albi relativi.

Art. 506 Responsabilità

1. Il progettista ha la responsabilità diretta della rispondenza delle opere progettate alle prescrizioni di legge.
2. Il direttore dei lavori risponde inoltre, unitamente al costruttore, ciascuno per la parte di propria competenza, della corrispondenza dell'opera realizzata al progetto depositato e delle eventuali varianti di esso. Tali soggetti hanno inoltre la responsabilità complessivamente relativa all'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, e quella inerente alla qualità dei materiali impiegati, e della posa in opera degli elementi prefabbricati.

Art. 507 Elaborati progettuali e deposito dei progetti

1. Il progetto esecutivo deve essere corredato da una dichiarazione nella quale il progettista asseveri:
   a) che il progetto sia stato redatto nel rispetto delle norme tecniche di cui al presente regolamento e nel rispetto delle norme tecniche contenute nei decreti ministeriali;
   b) che, nel caso di interventi sugli edifici esistenti, il progetto risulti classificato come progetto di adeguamento ovvero di miglioramento;
   c) che gli elaborati progettuali possiedano i requisiti di completezza;
   d) che siano state rispettate le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio con riferimento alla fattibilità degli interventi a seguito delle indagini geologico-tecniche.
2. Con la dichiarazione resa ai sensi del comma 1, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità.
3. Il progetto di costruzione e la dichiarazione di cui al comma 1 sono depositati presso la Sportello unico per l'edilizia che provvederà alla sua trasmissione presso la struttura regionale competente.

Art. 508 Realizzazione dei lavori

1. Dal giorno dell'inizio dei lavori fino a quello della loro ultimazione, devono essere conservati nei cantieri gli atti restituiti con vidimazione delle strutture regionali competenti, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori o una copia vistata dal direttore dei lavori nonché un apposito giornale dei lavori stessi.
2. Della conservazione e regolare tenuta dei predetti documenti, che devono essere sempre a disposizione dei pubblici ufficiali incaricati dei controlli, è responsabile l'impresa. Il direttore dei lavori è altresì tenuto a vistare periodicamente, e in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.
3. A struttura ultimata la relazione prevista dall'articolo 65 del d.p.r. 380/2001 è redatta dal direttore dei lavori, in duplice copia, anche nel caso in cui siano state impiegate strutture diverse da quelle in conglomerato cementizio armato o in metallo.
4. La relazione di cui al comma 3 è depositata, entro il termine di sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori relativi alla struttura, presso il comune, che ne restituisce copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito. Apposita copia è altresì inviata, a cura del comune, alla struttura regionale competente.

Art. 509 Ultimazione dei lavori e utilizzazione delle opere

1. Il collaudatore e il direttore dei lavori provvedono, ciascuno per la parte di propria competenza, a redigere la relazione sulle strutture ultimate, e a rilasciare il relativo certificato di rispondenza, nonché quello di collaudo. Tali atti attestano la conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni antisismiche, e alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e a struttura metallica di cui alla parte II, capo II, del d.p.r. 380/2001.

Art. 510 Sanzioni penali

1. Il mancato adempimento degli obblighi di cui agli articoli precedenti, è equiparato alla violazione dell'articolo 94 del d.p.r. 380/2001.

Art. 511 Accertamento delle violazioni

1. I funzionari e i tecnici appena accertato un fatto costituente violazione delle norme contenute nel presente capo, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente alla struttura regionale competente.
2. Il dirigente della struttura regionale competente, previi, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, trasmette il processo verbale all'autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

Art. 512 Sospensione dei lavori

1. Il dirigente della struttura regionale competente ordina, con decreto motivato, al proprietario, nonché al direttore o appaltatore o esecutore delle opere, la sospensione dei lavori.
2. Copia del decreto di cui al comma 1 è comunicata al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ai fini dell'osservanza dell'ordine di sospensione.
3. L'ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.
4. Qualora non si sia provveduto al ripristino dei luoghi o alla demolizione, in seguito a sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il dirigente della struttura regionale competente provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del responsabile della violazione.

Art. 513 Competenza della Regione

1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, il dirigente della struttura regionale competente ordina, con provvedimento definitivo, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche previste dall'articolo 52 del d.p.r. 380/2001, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.

Art. 514 Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche

1. I tecnici delle strutture regionali, provinciali e comunali, tutti gli agenti giurati a servizio delle province e dei comuni nonché ogni altro soggetto tenuto a compiti di vigilanza sulle costruzioni sono tenuti ad accertare che chiunque inizi costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, nelle zone sismiche, abbia effettuato la relativa denuncia alla struttura regionale competente.
2. I tecnici di cui al comma 1 devono accertare altresì che le costruzioni, le riparazioni e le ricostruzioni procedano in conformità con le disposizioni del presente settore.

Art. 515 Rilascio dei permessi di costruire e attestazioni di conformità in sanatoria in zone soggette a rischio sismico

1. Ai fini dell'accertamento di conformità in sanatoria, il progettista deve effettuare il deposito della certificazione del rispetto delle norme tecniche di cui al presente capo, nonché il deposito del certificato di collaudo laddove richiesto dalla normativa vigente.

SEZIONE VI

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 516 Piani e Progetti in itinere

1 Sono fatti salvi e possono aver corso i piani attuativi, i permessi di costruire, le DIA e ogni altro atto autorizzativo approvati con formale comunicazione dell'Ente, convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente piano strutturale comunale e regolamento edilizio e urbanistico.

2. Le varianti a tali strumenti e atti autorizzativi devono conformarsi alle disposizione del presente piano strutturale e del regolamento edilizio e urbanistico.

Art. 517 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento edilizio e urbanistico entra in vigore al momento dell'avviso dell'avvenuta approvazione, pubblicata sul BUR.

2. A far data dalla pubblicazione di cui al precedente comma, sono abrogate tutte le disposizioni di cui al precedente Regolamento Edilizio.

ALLEGATI
DISPSIZIONI NORMATIVE

I QUADERNI DEL REU

PARTE PRIMA

STATUTO DEL TERRITORIO

TITOLO I SISTEMI DI PIANIFICAZIONE

Art. 1 Sistemi di pianificazione

1. Ai sensi dell'art. 5 della Lr. 19/02, il presente piano strutturale comunale individua i sistemi naturalistico-ambientale, insediativo e relazionale ricadenti nel territorio del Comune di Locri, come risultano dal quadro conoscitivo, per quanto riguarda la loro estensione e le componenti strutturali di cui al citato art. 5, comma 2, lettere a), b) e c) della Lr. 19/2002.
2. I sistemi di pianificazione di cui al precedente comma costituiscono parti, afferenti al territorio del Comune di Locri, dei sistemi di area vasta individuati dalla pianificazione sovraordinata.
3. Gli indirizzi di pianificazione indicati negli articoli seguenti, in quanto interessano porzioni dei sistemi territoriali di area vasta, concorrono allo sviluppo economico, sociale e culturale della Piana e all'accrescimento della sua potenzialità competitività di livello sovralocale, anche per la presenza del porto, struttura di rilievo internazionale.

CAPO I SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE

Art. 2 Sistema naturalistico-ambientale

1. La parte del sistema naturalistico-ambientale di area vasta della Locride afferente al Comune di Locri, individuata nella carta dei sistemi del presente piano strutturale comunale, coincide con le porzioni di territorio comunale non interessate dagli insediamenti residenziali e produttivi, costituenti il territorio urbanizzato e urbanizzabile, dagli ambiti di cui alle presenti Norme.
Fanno parte del sistema naturalistico-ambientale le case sparse e i nuclei ricadenti entro detto sistema, in quanto costituiscono componente strutturale del paesaggio, assicurano la presenza umana a presidio dell'ambiente e si relazionano allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse.
Per i motivi sopraddetti ricadono nel sistema naturalistico-ambientale anche la viabilità minore, di servizio locale, vicinale e di appoderamento esterna al territorio urbanizzato e urbanizzabile.
2. In coerenza con gli indirizzi di tutela ambientale e paesaggistica e di mantenimento integrale delle risorse naturali e antropiche, e per il suo rilievo ambientale e paesaggistico, l'intero sistema naturalistico-ambientale è soggetto ad azione di conservazione, di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) della Lr. 19/2002.
Ai fini della attuazione dell'azione di conservazione, costituente garanzia del principio di sostenibilità, nell'intero sistema naturalistico-ambientale sono ammessi unicamente gli interventi che non alterino o riducano le risorse, assicurandone al contempo le prestazioni in stato di integrità.
Gli interventi sono soggetti comunque alle condizioni di sostenibilità di cui ai successivi articoli.
In presenza di degrado della risorsa, gli interventi devono essere preceduti dal ripristino della risorsa stessa.
3. Per ciascuna risorsa ricadente entro il sistema naturalistico-ambientale, che risulti dal quadro conoscitivo, la presente normativa prescrive, i relativi vincoli, limiti d'uso, misure di tutela e condizioni di sostenibilità.
Le risorse stesse, assieme ai vincoli, limiti d'uso, misure di tutela e condizioni di sostenibilità che ne assicurano la integrità, rappresentano le invarianti del sistema naturalistico-ambientale.

4. In relazione agli obiettivi strategici, il sistema naturalistico-ambientale è suddiviso nelle zone di cui al Titolo III della terza parte della presente normativa; dette zone coincidono con gli ambiti omogenei di cui all'art. 143, comma 1 del D.lgs. 42/04.
Fanno parte del sistema naturalistico ambientale il parco del Mesima, la Pineta e la zona della spiaggia.

CAPO II SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 3 Sistema insediativo

1. La parte del sistema insediativo di area vasta della Locride, afferente al Comune di Locri, individuata nella carta dei sistemi del presente piano strutturale comunale, coincide con le porzioni di territorio comunale urbanizzato e urbanizzabile, occupate dagli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, nonché dagli spazi aperti pubblici e privati interclusi, dalle aree periurbane in abbandono, dalle attrezzature e dai servizi.
2. Non fanno parte del sistema insediativo le case sparse e i nuclei ricadenti entro il sistema naturalistico-ambientale.
3. In coerenza con gli indirizzi di limitazione dell'espansione urbana e del consumo di suolo, l'intero sistema insediativo, esistente e ricadente entro il perimetro del previgente strumento urbanistico generale, comprensivo degli ambiti di completamento, è riservato prevalentemente ad azioni di conservazione, per le porzioni urbane di interesse storico, testimoniale, ambientale e paesaggistico, e di riorganizzazione, riqualificazione e sostituzione per le altre porzioni.
4. Le aree urbane, i tessuti, i complessi edilizi, i singoli edifici e gli spazi inedificati di interesse storico, testimoniale, ambientale e paesaggistico, risultanti dal quadro conoscitivo e individuati nella cartografia di piano, assieme ai relativi vincoli, limiti d'uso, azioni di tutela e condizioni di sostenibilità di cui alla presente normativa, rappresentano le invarianti del sistema insediativo.

Costituiscono inoltre invarianti del sistema insediativo le attrezzature e i servizi risultanti dal quadro conoscitivo, indicati nella carta grafica di piano.

5. Gli interventi pubblici e privati, singolarmente e in forma associata, riguardano il miglioramento delle qualità e delle prestazioni urbane, l'innalzamento degli standard funzionali e tecnologici e la creazione di un sistema di spazi pubblici che assicurino coerenza strutturale e di immagine all'abitato: particolare importanza è da riservare alla costituzione di un sistema continuo di vuoti, costituiti da piazze e giardini pubblici, attraversante i tessuti urbanistici dell'abitato.
6. Al fine di ottimizzare l'uso del suolo urbanizzato, nelle aree di eccessiva dispersione edilizia devono essere favoriti gli interventi che innalzino le densità fondiarie, mediante incrementi premiali finalizzati al miglioramento edilizio e ambientale e al reperimento di spazi pubblici e di interesse pubblico.

Le altre porzioni urbane, dove le densità sono già alte, accompagnate dalla concentrazione di numerose attività commerciali e produttive, saranno consolidate.

7. Al fine di specificare le azioni di conservazione, riorganizzazione e sostituzione, il sistema insediativo è stato suddiviso negli ambiti, di cui alla presente normativa, per ciascuno dei quali è stabilita la disciplina urbanistica e edilizia.

CAPO III SISTEMA RELAZIONALE

Art. 4 Sistema relazionale

1. La parte del sistema relazionale di area vasta della Locride, afferente al Comune di Locri, individuata nella tavola dei sistemi del presente piano strutturale comunale, coincide con l'area portuale, con le reti della viabilità e delle ferrovie, della distribuzione energetica, delle comunicazioni.
2. In coerenza con gli indirizzi di riqualificazione, riorganizzazione e miglioramento delle prestazioni delle risorse e della loro importanza ai fini dello sviluppo territoriale, le reti ferroviaria, stradale e delle comunicazioni, costituiscono invarianti da assoggettare a programmi di adeguamento alle esigenze sociali, industriali, turistiche e di mobilità.

Si interverrà prioritariamente sulle situazioni di criticità e di minaccia alla sicurezza e al benessere dei cittadini.

3. Concorrono al perseguimento degli indirizzi di cui al precedente comma la formazione dei poli intermodali di cui agli artt. 44 e 52, della rete metropolitana di cui all'art. 61, la gerarchizzazione funzionale della viabilità, di cui all'art. 62, accompagnate dai piani di settore del trasporto collettivo, del traffico urbano e dei parcheggi.
4. Il porto costituisce risorsa essenziale del sistema relazionale, i cui programmi di sviluppo devono essere valutati in relazione alle tutele ambientali e paesaggistiche, della sua integrazione alla città e delle esigenze economiche e sociali comunali.

Il piano strutturale comunale recepisce il piano delle infrastrutture presenti nell'area portuale come indicazioni sovraordinate.

TITOLO II CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 5 Classificazione del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 20, comma 3, lettera a) della Lr. 19/2002, il piano strutturale classifica il territorio comunale in urbanizzato urbanizzabile, agricolo, relazionale.

Le tre classi territoriali sono individuate mediante appositi perimetri sulla carta della classificazione; nella stessa carta sono rappresentati i sistemi di risorse naturali e antropiche, alle quali corrispondono i vincoli, i limiti d'uso e le condizioni di sostenibilità di cui al successivo Titolo III.

CAPO I TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

Art. 6 Consolidamento insediativo

1. In coerenza con l'indirizzo di contenimento di ulteriore consumo di suolo e di riqualificazione, riorganizzazione e sostituzione degli insediamenti esistenti, il piano strutturale fa coincidere, salvo che per le aree che interessarono le operazioni prioritarie di ammagliamento del tessuto e di omogeneità del disegno urbano e per le due aree di ……., il territorio urbanizzato e urbanizzabile con gli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, in corso di attuazione e previsti dal previgente strumento urbanistico generale.

La complessiva capacità insediativa del territorio comunale di Locri coincide pertanto con il territorio insediativo del precedente strumento urbanistico generale.

2. Il territorio urbanizzato e urbanizzabile è suddiviso negli ambiti di cui ai successivi articoli della presente normativa.

CAPO II TERRITORIO AGRICOLO

Art. 7 Tutela ambientale e paesaggistica

1. In considerazione della rilevanza ambientale e paesaggistica del territorio comunale, non solo quello esterno al territorio urbanizzato e urbanizzabile di cui al precedente art. 6 e del territorio relazionale di cui al successivo art. 8, per il territorio agricolo, coincidente quasi interamente con le zone agricole dello strumento urbanistico generale previgente, si perseguono l'indirizzo di conservazione, la tutela integrale delle risorse naturali e antropiche in esso presenti e il divieto di nuova edilizia, salvo quella strettamente attinente alla produzione agricola, ammessa unicamente nelle parti territoriali indicate dal piano.

2. Fanno eccezione gli interventi finalizzati alla realizzazione di economie di sostegno all'agricoltura: turismo rurale, agriturismo, enogastronomia.

3. Il territorio agricolo è suddiviso nelle zone di cui al Titolo III della Terza parte della presente normativa, corrispondenti con gli ambiti omogenei di cui all'art. 143, comma 1 del D.lgs. 42/04.

4. Ricade nel territorio agricolo il Parco Naturalistico delle Fiumare, individuato sulla carta della classificazione con apposito perimetro, per il quale sono prescritti specifici indirizzi di assetto territoriale e di gestione urbanistica.

5. La spiaggia è classificata zona appartenente al territorio esterno al territorio urbanizzato e urbanizzabile, per la quale vige la disciplina urbanistica di cui all'art. 58.

CAPO III SISTEMA RELAZIONALE

Art. 8 Incentivazione infrastrutturale

1. In coerenza con l'indirizzo generale di tutela del territorio, il piano strutturale fa coincidere il territorio relazionale con i sistemi infrastrutturali esistenti, consistenti nel progettato porto e nelle reti ferroviaria e stradale, soggetti a programmi di riqualificazione, adeguamento, potenziamento delle prestazioni.
2. La rete ferroviaria esistente è interna al tessuto e particolarmente invalidante.

Per la rete stradale, gli enti istituzionalmente competenti predisporranno un piano di settore di miglioramento complessivo della funzionalità della rete stessa, coerente con gli indirizzi di assetto e uso del territorio comunale del presente piano strutturale.

3. Gli interventi di adeguamento e potenziamento della viabilità esistente sono stati raccordati con tratti di nuova viabilità occorrente per la messa in sicurezza dell'abitato.

L'attuazione dei programmi può interessare la promozione di appositi accordi di programma di cui all'art. 22 della Lr. 19/2002.

TITOLO III LIMITI DI SVILUPPO, CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA', VINCOLI E LIMITI D'USO DELLE RISORSE

CAPO I USO SOSTENIBILE E RESPONSABILE DELLE RISORSE

Art. 16 Limiti d'uso e requisiti prestazionali

1. Nei successivi articoli, sono stabiliti, per ciascun sistema di risorsa naturale e antropica, vincoli, limiti d'uso, misure di tutela e condizioni di sostenibilità coerenti con gli indirizzi generali di tutela e valorizzazione delle risorse e con il modello di sviluppo delineato nel documento preliminare.

All'osservanza dei predetti vincoli, limiti d'uso e condizioni di sostenibilità sono soggetti tutti i tipi d'intervento, i progetti e i programmi pubblici e privati attivati sul territorio comunale di Locri.

2. I vincoli, i limiti d'uso, le misure di tutela e le condizioni di sostenibilità assicurano lo stato di integrità delle risorse, necessario per il mantenimento della molteplicità di prestazioni di ciascuna risorsa, rappresentanti pertanto le invarianti strutturali.

L'assenso a interventi, progetti e programmi deve verificare che l'utilizzo delle risorse interessate dall'iniziativa non riduca significativamente le prestazioni delle risorse stesse; l'esame da parte del Comune dei programmi di fattibilità di cui all'art. 6 deve contenere esplicita indicazione delle eventuali riduzioni delle prestazioni che le risorse possiedono in condizioni di integrità.

3. Le condizioni di sostenibilità sono definite in conformità alle disposizioni di cui all'art. 20, comma 3, lettere a), b) e c), della Lr. 19/2002 e dell'art. 143 del D.lgs. 42/2004.
4. Per gli ambiti di cui al Titolo II della Seconda parte della presente normativa e per le zone di cui al Titolo III, che il presente piano strutturale riconosce di valore paesaggistico, assimilabili pertanto a porzioni degli ambiti omogenei di area vasta delimitati ai sensi dell'art. 143, comma 1 del D.lgs. 42/2004, valgono le disposizioni di tutela e di disciplina urbanistica, stabiliti nella presente normativa ai sensi di quanto disposto da detto art. 143 del D.lgs. 42/2004.
5. In attuazione di quanto disposto dall'art. 10, comma 3 della Lr. 19/2002, Il Comune può richiedere che i programmi di fattibilità, i piani attuativi unitari, gli strumenti di pianificazione negoziata e i progetti di insediamenti, opere pubbliche e infrastrutture di

particolare complessità, siano accompagnati da verifica di compatibilità dell'intervento con la conservazione e ove del caso col ripristino delle risorse interessate dall'intervento stesso.
6. In presenza di degrado o di ridotto stato di efficienza e di funzionalità delle risorse interessate dagli usi dovuti alle azioni conseguenti agli obiettivi strategici di piano, gli usi stessi possono aver luogo solo dopo il ripristino dell'integrità delle risorse e delle loro prestazioni.
7. I vincoli, limiti d'uso e condizioni di compatibilità prescritti per ciascun sistema di risorse nei successivi Capi, costituiscono, assieme alla risorsa stessa, invariante strutturale.

CAPO II ARIA

Art. 17 Inquinamento atmosferico

1. Ai fini della mitigazione dell'inquinamento atmosferico dovuto al traffico meccanizzato, il Comune, specificatamente nel piano della mobilità e dei parcheggi e i privati nei loro interventi, devono tenere presenti i seguenti indirizzi:
   - negli ambiti di conservazione e di trasformazione, tipologia di riqualificazione, di cui alla presente normativa, eliminare il traffico di transito dalle strade esistenti, da modificare in percorsi di servizio residenziale con marciapiedi di adeguata larghezza per il passeggio, aree di parcheggio e arredo vegetazionale;
   - negli ambiti di cui al precedente alinea, realizzare aree pedonali, anche di ridotta superficie in presenza di tessuti urbanistici composti, con alberi a foglia caduca e panchine per la sosta;
   - adeguare e riorganizzare i tratti delle strade statali 18 e 111 attraversanti il centro abitato mediante la separazione del transito da quello di servizio agli edifici, la formazione di aree di parcheggio, la messa a dimora di alberi a separazione delle corsie di marcia dalle facciate degli edifici, la formazione di percorsi ciclabili;
   - negli ambiti di frangia di cui alla presente normativa, allo scopo di perseguire condizioni di vivibilità e di sicurezza, preferire strade a fondo cieco, marciapiedi e spazi pedonali adeguati alla sosta e al passeggio, filari di alberi di fronte agli edifici;
   - in tutti gli ambiti, di trasformazione e di frangia, ridurre gli incroci stradali, causa di incidenti e di aumento dell'inquinamento;
   - realizzare progressivamente una rete ciclabile urbana, anche mediante tratti da predisporre negli interventi di riqualificazione dei tessuti urbanistico e nella progettazione di nuovi insediamenti.
2. Al fine del miglioramento climatico, negli interventi di riqualificazione e ristrutturazione degli insediamenti esistenti di cui alla presente normativa, Il Comune, di concerto con i privati, individuerà un sistema di verde urbano, formato da aree pubbliche e private sistemate a giardini e da aree recuperabili a giardini.

Art. 18 Inquinamento acustico

Art. 19 Inquinamento luminoso

Art. 20 Inquinamento elettromagnetico

CAPO III ACQUA

Art. 21 Salvaguardie idrauliche, tutela delle acque, protezione delle risorse idriche

CAPO IV SOTTOSUOLO, SUOLO E SOPRASUOLO

Art. 22 Tutela del suolo

CAPO V RISORSE AGRO FORESTALI

Art. 23 Risorse agro forestali

Art. 24 Tutela della vegetazione

Art. 25 Emergenze ambientali

CAPO VI PAESAGGI

Art. 26 Valori di paesaggio: tutela e valorizzazione dei paesaggi

CAPO VII SITI ARCHEOLOGICI

Art. 27 Aree con rinvenimenti e di interesse archeologico

CAPO VIII INSEDIAMENTI

Art. 28 Conservazione della risorsa insediativa

CAPO IX INFRASTRUTTURE DI MOBILITA'

Art. 29 Adeguamento delle infrastrutture di mobilità

Art. 30 Distanze minime dell'edificazione a protezione delle strade

CAPO X INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Art. 31 Aree e fasce di inedificabilità

CAPO XI ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 Mantenimento e potenziamento della città pubblica

CAPO XII EVENTI E MATERIALI DI CULTURA LOCALE

Art. 33 Documenti della cultura locale

PARTE SECONDA

STRATEGIE DI SVILUPPO

TITOLO I SCENARI STRATEGICI

CAPO I MODELLO DI PIANIFICAZIONE

Art. 34 Struttura e strategie

Art. 35 Criterio di continuità della gestione urbanistica

CAPO II STRATEGIE GENERALI

Art. 36 Obiettivi strategici generali

TITOLO II GLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

CAPO I STRATEGIE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI D'AMBITO

Art. 37 Obiettivi strategici d'ambito

CAPO II AMBITI DI CONSERVAZIONE

Art. 38 Risorse insediative di conservazione

Art. 39 Ambito del centro STORICO

CAPO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE, TIPOLOGIA DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 40 Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali

Art. 41 Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali sparsi

Art. 42 Ambito …….

CAPO IV AMBITI DI TRASFORMAZIONE, TIPOLOGIA DI SOSTITUZIONE

Art. Progetti urbani di sostituzione funzionale e morfologica – Rigenerazione Urbana

Art. Ambito del ……..

Art. Ambito ……

CAPO V AMBITI DI TRASFORMAZIONE, TIPOLOGIA DI COMPLETAMENTO

Art. Completamenti degli insediamenti residenziali e produttivi

Art. Lottizzazioni

Art. Ambito Turistico Produttivo

Art. Ambiti produttivi

Art. Ambiti di frangia

CAPO VI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO

Art. Ambito ….

Art. Ambito ……

Art. Ambito ……

TITOLO III ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

CAPO I STRATEGIE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI ZONA

Art. 54 Obiettivi strategici

Art. 55 Ambiti agricolo – paesaggistici (zone)

Art. 56 Sottozone agricole

Art. 57 Parco Fluviale delle Fiumare

Art. 58 Zona della spiaggia

TITOLO IV INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E COMUNICAZIONE

CAPO I PORTO

Art. 59 Sviluppo del Porto

Art. 60 Darsena turistica e da diporto

CAPO II RETE STRADALE

Art. 62 Adeguamento e valorizzazione della rete stradale

CAPO III RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 63 Reti e impianti tecnologici

CAPO IV PROTEZIONE CIVILE

Art. 64 Protezione civile

PARTE QUARTA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I PREVISIONI E PIANI DI ATTUAZIONE FATTI SALVI

Art. 66 Piani attuativi approvati e atti autorizzativi rilasciati

CAPO II SALVAGUARDIE

Art. 67 Salvaguardie