

Comuni di

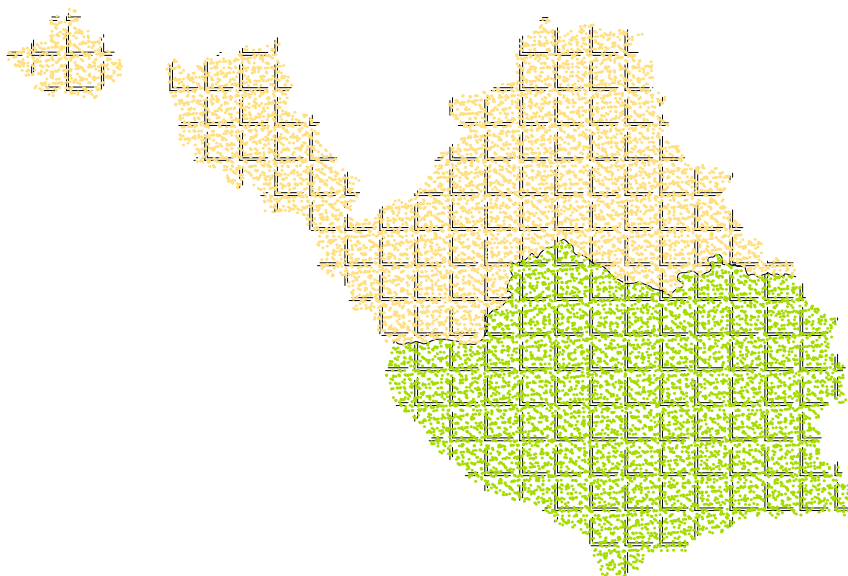


FOSSATO SERRALTA



PENTONE

(Provincia di Catanzaro)



PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA

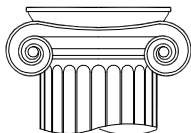
- DOCUMENTO DEFINITIVO -

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

Titolo allegato

Regolamento Edilizio e Urbanistico

Eupalinos



Progettisti

Prof. Arch. Francesco RIGHINI

Pianif. Terr. Raffaele CRITELLI

Vico I Agricoltori n°5 88100 CATANZARO
tel. 0961 - 747575 fax 0961 - 726055
e-mail: eupalinos-sas@libero.it

allegato

3.3

data

marzo 2014

SCELTE STRATEGICHE

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Piano Strutturale in forma Associata	5
Art. 2 – Regolamento Edilizio e Urbanistico	5
Art. 3 – Elaborati costitutivi il Documento Definitivo	5
Art. 4 – Osservanza della disciplina urbanistica	6
Art. 5 – Facoltà di deroga	6

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6 – Modalità di attuazione del PSA	7
Art. 7 – Intervento diretto	7
Art. 8 – Attività edilizia libera e in regime di comunicazione	7
Art. 9 – Utilizzo del Programma Operativo Temporale	8
Art. 10 – Piani attuativi unitari (PAU)	8
Art. 11 – Attività edilizia in ambiti soggetti a PAU a seguito della scadenza dei vincoli	9
Art. 12 – Presentazione dei PAU ed elaborati richiesti	9
Art. 13 – Formazione e l'approvazione dei PAU	11
Art. 14 – Comparti edificatori: criteri per l'individuazione, predisposizione e attuazione	12
Art. 15 – Strumenti di Pianificazione negoziata	13
Art. 16 – Perequazione urbanistica	13
Art. 17 - Strumenti e regole della perequazione	14
Art. 18 - Modello di utilizzo della Perequazione urbanistica, del Credito edilizio derivante dalla Compensazione urbanistica e delle Misure di incentivazione	15

TITOLO III - INTERVENTI – COMPETENZE – PROCEDURE

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E URBANISTICI

Art. 19 – Generalità	17
Art. 20 – Interventi di conservazione	17
Art. 21 – Interventi di trasformazione fisica	18
Art. 22 – Interventi di trasformazione funzionale	18
Art. 23 – Interventi di costruzione	19

CAPO II – NORME PROCEDURALI ATTINENTI AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 24 – Compiti e funzioni dell'Ufficio del Piano e dello Sportello Unico per l'Edilizia	20
Art. 25 – Titoli abilitativi	20
Art. 26 – Interventi soggetti a obbligo di DIA/SCIA	20
Art. 27 – Disciplina della DIA/SCIA	21
Art. 28 – Controllo sulle opere eseguite con DIA/SCIA	22
Art. 29 – Interventi soggetti a permesso di costruire	22
Art. 30 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	22
Art. 31 – Elaborati per il rilascio del permesso di costruire	23
Art. 32 – Caratteristiche e efficacia del permesso di costruire	24
Art. 33 – Permesso di costruire in deroga	25
Art. 34 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	25
Art. 35 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	25
Art. 36 – Variazioni minori in corso d'opera	25
Art. 37 – Variazioni essenziali	25
Art. 38 – Valutazione preventiva	26
Art. 39 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	26
Art. 40 – Certificato di conformità edilizia e agibilità	27

Art. 41 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	28
--	----

TITOLO IV - DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 42 – Articolazione	28
Art. 43 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	28
Art. 44 – Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	29
Art. 45 – Contributo di costruzione	29
Art. 46 – Oneri di urbanizzazione	30
Art. 47 – Costo di costruzione	30
Art. 48 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	30
Art. 49 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	31

CAPO II – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 50 – Definizione	31
Art. 51 – Obbligo delle dotazioni di Urbanizzazione primaria	32
Art. 52 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di Urbanizzazione primaria	33

CAPO III – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Art. 53 – Definizione	33
Art. 54 – Obbligo delle dotazioni di Urbanizzazione secondaria	34
Art. 55 – Competenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria	34

CAPO IV – DOTAZIONI ECOLOGICO – AMBIENTALI

Art. 56 – Definizione	34
Art. 57 – Obbligo delle dotazioni ecologico – ambientali	35
Art. 58 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali	35

CAPO V – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Art. 59 – Definizione	35
Art. 60 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale	36
Art. 61 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale	36

CAPO VI – DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' ATTUATIVE

Art. 62 – Definizione	36
Art. 63 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)	36
Art. 64 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)	37
Art. 65 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)	38

TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 66 – Parametri urbanistici	39
Art. 67 – Norme sulle distanze	41
Art. 68 – Criteri per l'applicazione dell'indice visuale libera	42
Art. 69 – Parametri edilizi	43
Art. 70 – Fabbricati accessori e volumi tecnici	45

TITOLO VI - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

CAPO I – REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE

Art. 71 – Caratteristiche dei locali	45
Art. 72 – Caratteristiche dei locali di abitazione (Categoria A)	46
Art. 73 – Caratteristiche dei locali accessori o di servizio (categoria S)	46
Art. 74 – Chiostrine, cavedi e intercapedini	47
Art. 75 – Piani interrati o seminterrati	47

Art. 76 – Acque reflue	47
Art. 77 – Acque superficiali e sotterranee	47
Art. 78 – Permeabilità dei suoli	48
CAPO II – REQUISITI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO	
Art. 79 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	48
Art. 80 – Facciate degli edifici e elementi di pregio	48
Art. 81 – Elementi aggettanti delle facciate	49
Art. 82 – Allineamenti	49
Art. 83 – Coperture, canali di gronda, pluviali	49
Art. 84 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	49
Art. 85 – Passi carrai e uscita dalle autorimesse	49
Art. 86 – Strade, passaggi privati e cortili	50
Art. 87 – Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici	50
Art. 88 – Obbligo di ripristino delle strade	50
Art. 89 – Recinzioni	50
Art. 90 – Numerazione civica	50
CAPO III – ARREDO URBANO E OPERE MINORI	
Art. 91 – Elementi di arredo urbano	51
Art. 92 – Cartellonistica	51
Art. 93 – Insegne e targhe	52
Art. 94 – Tende aggettanti	52
Art. 95 – Bacheche	52
Art. 96 – Indicatori di pubblico interesse	52
Art. 97 – Edicole e chioschi	52
Art. 98 – Fioriere	53
Art. 99 – Mostre provvisorie	53
Art. 100 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	53
Art. 101 – Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici	53
CAPO IV – FUNZIONI E USI URBANISTICI	
Art. 102 – Articolazione e definizione	54
Art. 103 – Funzioni residenziali	54
Art. 104 – Funzioni sociali a livello di quartiere	54
Art. 105 – Funzioni commerciali al dettaglio	55
Art. 106 – Funzioni terziarie	55
Art. 107 – Funzioni produttive urbane	56
Art. 108 – Funzioni produttive agricole	56
Art. 109 – Funzioni speciali	56
CAPO V – ATTIVITA' COMMERCIALI	
Art. 110 - Definizione delle destinazioni d'uso commerciali e para commerciali	57
Art. 111 - Definizioni della superficie di vendita	58
Art. 112 - Sottocategorie di attività	59
Art. 113 - Attività preesistenti difformi dalla presente regolamentazione	59
Art. 114 - Modalità di intervento edilizio	60
Art. 115 - Destinazioni commerciali e para commerciali nelle costruzioni	60
Art. 116 - Requisiti localizzativi e spaziali	61
Art. 117 - Requisiti strutturali e organizzativi	61
Art. 118 - Requisiti dei parcheggi	62

TITOLO VII - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO I – DEFINIZIONI E CONTENUTI	
Art. 119 – Requisiti	64
Art. 120 – Contenuti dei requisiti connessi alle funzioni d'uso	64
Art. 121 – Limiti di applicazione dei requisiti	65
Art. 122 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	66
Art. 123 – Requisiti definiti da norme di settore	66

CAPO II – SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

Art. 124 – Campo di applicazione	66
Art. 125 – Esigenze da soddisfare	66
Art. 126 – Livelli di prestazione	67
Art. 127 – Verifica in sede progettuale	67
Art. 128 – Verifica a lavori ultimati	67

CAPO III – SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art. 129 – Esigenze da soddisfare	68
Art. 130 – Campo di applicazione	68
Art. 131 – Livelli di prestazione	68
Art. 132 – Verifica in sede progettuale	68
Art. 133 – Verifica a lavori ultimati	68

CAPO IV – ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI

Art. 134 – Esigenze da soddisfare	69
Art. 135 – Campo di applicazione	69
Art. 136 – Livelli di prestazione relativi ai requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure	69
Art. 137 – Livelli di prestazione relativi alla rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici	69
Art. 138 – Metodi di verifica in sede progettuale	70
Art. 139 – Verifica in sede progettuale dei requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure	70
Art. 140 – Verifica a lavori ultimati dei requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure	71
Art. 141 – Verifica in sede progettuale del rumore prodotto dagli impianti tecnologici	72
Art. 142 – Verifica a lavori ultimati del rumore prodotto dagli impianti tecnologici	72

CAPO V – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Art. 143 – Esigenze da soddisfare	72
Art. 144 – Campo di applicazione	72
Art. 145 – Livelli di prestazione	72
Art. 146 – Verifica in sede progettuale	72
Art. 147 – Verifica in corso d'opera e/o a lavori ultimati	72

CAPO VI – ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 148 – Esigenze da soddisfare	73
Art. 149 – Campo di applicazione	73
Art. 150 – Livelli di prestazione	73
Art. 151 – Verifica in sede progettuale	73
Art. 152 – Verifica a lavori ultimati	74

TITOLO VIII - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)**CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO A CARATTERE STORICO (Ambiti AS)**

Art. 153 – Ambiti a carattere storico	74
Art. 154 – Disciplina generale	74
Art. 155 – Azioni specifiche	75
Art. 156 – Categorie di intervento	75
Art. 157 – Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e i materiali utilizzabili	76
Art. 158 – Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici nonché con il contesto ambientale	77

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

Art. 159 – Ambiti urbani consolidati (AC)	77
Art. 160 – Azioni specifiche per gli ambiti urbani consolidati (AC)	78
Art. 161 – Dotazioni territoriali negli ambiti urbani consolidati (AC)	78
Art. 162 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)	78
Art. 163 – Azioni specifiche per gli ambiti per nuovi insediamenti (AN)	79
Art. 164 – Attuazione degli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti (AN)	79
Art. 165 – Interventi ammessi per gli ambiti AN in assenza di PAU	79
Art. 166 – Ambiti specializzati per attività produttive (AP)	80

Art. 167 – Disciplina generale degli ambiti per attività produttive (AP)	80
CAPO III – TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE (Ambiti TAF)	
Art. 168 – Finalità	80
Art. 169 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree agricole	81
Art. 170 – Articolazione in sottozona	82
Art. 171 – Criteri generali di applicazione delle norme d’ambito nel territorio rurale	81
Art. 172 – Unità minime di intervento in territorio rurale	82
Art. 173 – Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale; criteri per l’edificazione nelle aree agricole	82
Art. 174 – Rilascio del permesso di costruire in zone agricole; lotto minimo	84
Art. 175 – Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi nelle aree agricole a carattere produttivo e nelle aree agricole di salvaguardia ambientale	84
Art. 176 – Annessi rustici e altri insediamenti produttivi	85
Art. 177 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale	87
Art. 178 – Contenuti degli studi di compatibilità agro ambientale	88
Art. 179 – Tipologie colturali e unità aziendale minima	89
Art. 180 – Sottozona E1 - Ambiti con colture tipiche e specializzate	89
Art. 181 - Sottozona E3 – Ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all’agricoltura	91
Art. 182 – Sottozona E4 – Ambiti con aree boscate o da rimboschire; aree percorse dal fuoco	92
Art. 183 – Sottozona E5 – Ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti	92
Art. 184 – Agriturismo	94
Art. 185 – Turismo multisettoriale nelle aree agricole	94
CAPO IV – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Art. 186 – Infrastrutture per la mobilità	95
Art. 187 – Articolazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (DT)	97
Art. 188 – Attrezzature e spazi collettivi: definizioni, strategie e obiettivi	97
Art. 189 – Attrezzature e spazi collettivi: attuazione	98
Art. 190 – Dotazioni ecologiche e ambientali	99
Art. 191 – Aree per usi di Protezione Civile	99
CAPO V – NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA	
Art. 192 – Formazione e tutela del verde	99
Art. 193 – Fasce di rispetto stradale	100
Art. 194 - Edificazione dei terreni in pendio	101
Art. 195 - Reti tecnologiche: ubicazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di tipo industriale	101
Art. 196 – Reti tecnologiche: reti energetiche; reti delle risorse idriche; reti telematiche	102
Art. 197 – Ambito di rispetto dei cimiteri	103
CAPO VI – COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO	
Art. 198 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano	103
Art. 199 – Prescrizioni geologiche	104
Art. 200 – Rischio sismico	107

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 201 - Adeguamento degli edifici non regolamentari	108
Art. 202 - Risanamento delle abitazione antigheniche e degradate	108
Art. 203 - Abolizione delle precedenti norme tecniche e dei precedenti regolamenti edilizi	108
Art. 204 – Approvazione, entrata in vigore, validità del PSA	108
Art. 205 – Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSA	108
Art. 206 - Indicazioni del PSA	108
Art. 207 – Formato dei dati spaziali del PSA	109
Art. 208 - Varianti al PSA e al REU	109

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Piano Strutturale in forma Associata

1. Il Piano Strutturale in forma Associata (PSA), di cui all'art. 20 bis della L. R. 23 aprile 2002 n.19, come vigente, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale con il quale i comuni di Fossato Serralta e di Pentone definiscono le strategie per il governo dei due territori comunali in modo unitario e indistinto, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione e salvaguardia espressi dal Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP), dal Documento per la Politica del Paesaggio in Calabria (parte integrante del QTRP), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Art. 2 – Regolamento Edilizio e Urbanistico

1. Il presente Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) che, ai sensi dell'art. 21 della citata L. R. n. 19/2002, è annesso al PSA, costituisce la sintesi delle norme e delle disposizioni che concernono gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari, nonché delle reti tecnologiche per come previsto e disciplinato dall'art. 15, Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP.

2. Il REU, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:

- a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal PSA;
- b) i parametri edilizi e urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
- d) quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla Legge 21 novembre 2001, n. 443;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.

Art. 3 – Elaborati costitutivi il Documento Definitivo

1. Il Documento Definitivo del PSA dei comuni di Fossato Serralta e di Pentone è costituito dai seguenti elaborati:

- 1.a - Relazione descrittiva;
- 1.b - Relazione integrativa (art. 20 c. 5 L. R. 19/2002);

2 - Il Quadro conoscitivo comprende:

- 2.1 - Quadro normativo e di pianificazione (scala 1:5000):
 - 2.1.a – Carta dei Piani Sovracomunali e dei Vincoli – territori comunali nord;
 - 2.1.b – Carta dei Piani Sovracomunali e dei Vincoli – territori comunali sud;
 - 2.1.c – Carta della Pianificazione comunale vigente a Fossato Serralta;
 - 2.1.d – Carta della Pianificazione comunale vigente a Pentone;
- 2.2 - Quadro ambientale (scala 1:5.000):
 - 2.2.a – Censimento delle Risorse Ambientali, Valori e Vulnerabilità; Identificazione e valutazione dei Rischi – territori comunali nord;
 - 2.2.b – Censimento delle Risorse Ambientali, Valori e Vulnerabilità; Identificazione e valutazione dei Rischi – territori comunali sud;
- 2.3 - Quadro strutturale economico e capitale sociale (scala 1:5000):
 - 2.3.a – Dinamiche Demografiche comune di Fossato Serralta;
 - 2.3.b – Dinamiche Demografiche comune di Pentone;
 - 2.3.c – Valori, Risorse, Identità e Infrastrutture – territori comunali nord;
 - 2.3.d – Valori, Risorse, Identità e Infrastrutture – territori comunali sud;
- 2.4 - Quadro strutturale e morfologico (scala 1:5000):
 - 2.4.a – Sistema Insediativo – territori comunali nord;

- 2.4.b – Sistema Insediativo – territori comunali sud;
- 2.4.c – Sistema Relazionale – territori comunali nord;
- 2.4.d – Sistema Relazionale – territori comunali sud;

3 - *Le Scelte strategiche comprendono:*

- 3.1 – Classificazione degli Ambiti territoriali omogenei:
 - 3.1.a – Territori comunali –nord- (scala 1:5000);
 - 3.1.b – Territori comunali –sud- (scala 1:5000);
 - 3.1.c – Pentone Capoluogo – Loc. Termine (scala 1:2000);
 - 3.1.d – Fraz. Sant’Elia – Visconte – Bonaventura (scala 1:2000);
 - 3.1.e – Fossato Serralta Capoluogo (scala 1:2000);
 - 3.1.f – Fraz. Maranise – Savuci (scala 1:2000);
- 3.2 - Sovrapposizione tra Classificazione degli Ambiti territoriali omogenei e Carta delle pericolosità geologiche:
 - 3.2.a – Territori comunali –nord- (scala 1:5000);
 - 3.2.b – Territori comunali –sud- (scala 1:5000);
 - 3.2.c – Pentone Capoluogo – Loc. Termine (scala 1:2000);
 - 3.2.d – Fraz. Sant’Elia – Visconte – Bonaventura (scala 1:2000);
 - 3.2.e – Fossato Serralta Capoluogo (scala 1:2000);
 - 3.2.f – Fraz. Maranise – Savuci (scala 1:2000);
- 3.3 - Regolamento Edilizio e Urbanistico.

2. E’ integrato, *ope legis*, dai seguenti studi specialistici:

- Rapporto ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Studio Geomorfologico;
- Studio Agro-pedologico.

3. Gli elaborati sopraelencati, recano anche il codice identificativo stabilito nel Modello logico (Allegato 2 al Tomo 4 – Disposizioni Normative) dal QTRP.

Art. 4 – Osservanza della disciplina urbanistica

- 1. Ai sensi della L.U.N. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. ii. e della legislazione urbanistica regionale richiamata, i territori comunali di Fossato Serralta e di Pentone sono sottoposti, per destinazioni d’uso e vincoli, alla pianificazione urbanistica definita negli elaborati del PSA, nonché alla disciplina urbanistica contenuta nel presente REU.
- 2. La disciplina urbanistica si applica nel pieno rispetto delle destinazioni d’uso degli ambiti territoriali omogenei:
 - a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni), pubbliche e private realizzate o da realizzare nell’ambito dei due territori comunali;
 - alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate al rilascio del permesso di costruire o sono soggette all’obbligo di autorizzazione, denuncia o comunicazione;
 - agli strumenti urbanistici attuativi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - ad ogni opera e intervento che comporta comunque una trasformazione del territorio.
- 3. Gli immobili che alla data di adozione del PSA risultano in contrasto con le sue disposizioni, possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Art. 5 – Facoltà di deroga

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

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6 – Modalità di attuazione del PSA

1. Il PSA si attua mediante intervento diretto, eventualmente convenzionato, ovvero attraverso PAU, secondo quanto indicato nei successivi articoli.
2. L'Amministrazione comunale può eventualmente prevedere il ricorso al Programma Operativo Temporale (POT) -in quanto strumento facoltativo della pianificazione comunale-, secondo quanto specificato al successivo art. 9.

Art. 7 – Intervento diretto

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa:
 - a) gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal presente REU nei diversi ambiti individuati dal PSA;
 - b) gli interventi per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali e cioè dei sistemi delle attrezzature e spazi collettivi, per la mobilità, per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - c) gli interventi relativi alla manutenzione e alla eliminazione del rischio negli ambiti interessati da rischi naturali;
 - d) le trasformazioni edilizie e gli interventi di riqualificazione ambientale e messa in sicurezza ammessi nel territorio rurale;
 - e) l'attività edilizia libera e in regime di comunicazione sul patrimonio edilizio esistente, così come definita dal successivo art. 8;
 - f) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici sulle aree per la formazione delle dotazioni territoriali e in ambiti soggetti a POT;
 - g) gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del PSA e dell'annesso REU, e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ovvero all'impegno dei soggetti attuatori alla loro realizzazione contemporaneamente all'esecuzione delle opere.

Art. 8 – Attività edilizia libera e in regime di comunicazione

1. Costituiscono attività edilizia libera, per come disposto dall'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento delle attività agricole;
 - f) installazione di depositi di gas di petrolio liquefatto (GPL) di capacità complessiva non superiore a mc 13 (art.17 D. Lgs 22.02.2006, n.128).
2. Per come disposto dall'art. 6, comma 2, del DPR 380/2001, previa comunicazione anche per posta elettronica certificata, inizio dei lavori (CIL) da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) messa in opera di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dell'ambito AS (classe "A" nel D. I. 2 aprile 1968, n. 1444);

e) realizzazione di aree per attività ludiche senza fini di lucro e di elementi di arredo nelle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato ad attuare gli interventi di cui al punto 2, allega alla CIL le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato unitamente alla CIL, trasmette all'Amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio, l'interessato può richiedere allo Sportello Unico di provvedere all'acquisizione di tutti tali atti di assenso. Lo Sportello Unico è tenuto a comunicare tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso, ma l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso, per come previsto dal D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013.

6. Per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 6, comma 4, DPR 380/2001, è necessaria la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) con allegata una relazione tecnica a firma di un Tecnico abilitato, nella quale si asseveri la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

7. Le attività di cui ai punti 1 e 2, sono attuabili a condizione che non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal REU per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza, igiene, salubrità, contenimento dei consumi energetici, tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

Art. 9 – Utilizzo del Programma Operativo Temporale

1. E' facoltà di ciascuna Amministrazione comunale, eventualmente di concerto, intervenire attraverso il POT in ogni ambito dei due territori comunali, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, da realizzare nell'arco di 5 anni o comunque nel corso del mandato della stessa Amministrazione emanante quanto per regolamentare, attraverso progetto unitario convenzionato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal PSA.

2. Esso, pertanto, completa previsioni ed obiettivi contenuti nel PSA, senza poterne modificare gli aspetti già definiti, oggetto di concertazione tra gli enti preposti, integrandone le norme vincolistiche e di tutela, sia pur limitatamente all'arco temporale di efficacia.

3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POT, ciascuna Amministrazione comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano attuativo unitario, osservando i criteri, gli obiettivi e le modalità di cui all'art. 23 della L. R. n. 19/2002, come vigente.

4. L'Amministrazione comunale, mediante il POT, può fissare indici di fabbricabilità o rapporti di copertura minimi rispetto a quelli massimi già stabiliti dal PSA, da rispettare nell'attuazione degli interventi, al fine di evitare eccessivo consumo di suolo e conseguire nel tempo una forma urbana più razionale, anche in relazione alla ottimizzazione delle reti infrastrutturali e all'erogazione dei servizi.

5. La reale portata ed efficacia del POT è affidata alla sua capacità di coordinarsi tanto con il PSA, che ne costituisce il quadro di riferimento, quanto con gli altri strumenti comunali di programmazione degli investimenti e di previsione delle opere pubbliche, e degli interventi di riqualificazione del territorio.

6. Il PSA, volendo incentivare la formazione del POT quale strumento efficace per la corretta programmazione e gestione delle risorse territoriali, economiche e finanziarie, riconosce un incremento delle volumetrie realizzabili, sia per gli edifici esistenti e sia per quelli da realizzare, pari al 7% rispetto agli indici massimi fissati nell'ambito territoriale di riferimento; pertanto, allorché il POT sarà approvato, tali indici ed i rapporti di copertura relativi all'ambito di intervento, potranno essere maggiorati del 7% rispetto a quanto indicato nel PSA, senza che ciò costituisca variante.

Art. 10 – Piani attuativi unitari (PAU)

1. I Piani Attuativi Unitari (PAU) di cui all'art. 25 della L. R. n. 19/2002, sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, previsti dal PSA.

2. I PAU possono assumere, in considerazione degli interventi previsti nei territori di Fossato Serralta e di Pentone, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ss. mm. ii.;
- b) piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della citata Legge n. 1150/1942;
- c) piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e ss. mm. ii.;
- d) piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss. mm. ii.;
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e ss. mm. ii.;
- f) piani di protezione civile.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PAU comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. I contenuti dei piani urbanistici attuativi di cui ai comma precedenti, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione e approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalla legge regionale vigente e dalle norme del presente REU.

5. In sede di approvazione del PAU, il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio di permesso di costruire; le eventuali varianti al permesso di costruire relative a tali interventi, possono essere rilasciate, applicando le disposizioni vigenti, senza la necessità di atti deliberativi.

6. L'attuazione dei PAU è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da redigersi in conformità alle previsioni normative e del presente REU; detta attuazione dovrà riguardare l'intero PAU, ovvero un suo stralcio funzionale.

Art. 11 – Attività edilizia in ambiti soggetti a PAU a seguito della scadenza dei vincoli

1. Negli ambiti del territorio eventualmente assoggettati a POT, come presupposto per le trasformazioni edilizie fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal REU;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal REU.

2. Gli interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POT, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PAU) ai sensi dell'art. 23, comma 6, della L. R. 19/2002, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PAU o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

Art. 12 – Presentazione dei PAU ed elaborati richiesti

1. I Piani Attuativi Unitari (PAU) presentati per l'approvazione di rito, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi per il PAU di iniziativa privata oppure l'elenco delle proprietà comprese nel piano per il PAU di iniziativa pubblica, dovranno contenere la seguente documentazione:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative disposizioni del REU;
- b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PAU pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e contenente tra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive da conservare;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- d) documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista;
- e) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
 - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
 - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);

- eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
 - spazi di parcheggio privati;
 - f) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - g) schema degli impianti tecnici quali rete gas e acqua, rete di fognatura ed eventuali impianti di depurazione, rete energia elettrica; rete di pubblica illuminazione con evidenziate le opere di allacciamento ai servizi esistenti e le eventuali infrastrutture fuori comparto necessarie per la sostenibilità degli insediamenti;
 - h) relazione tecnica illustrativa di descrizione del progetto con verifica degli standard;
 - i) relazione finanziaria con la descrizione delle scelte tecniche adottate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le sistemazioni generali previste dal PAU;
 - l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - m) schema di convenzione;
 - n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
 - o) dichiarazione del progettista attestante che il PAU in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 e ss.mm. ii.;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno del tessuto insediativo storico ovvero in ambiti o aree di tutela naturalistica o di particolare interesse paesaggistico – ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.
 - p) per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo è inoltre richiesto:
 - progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici, secondo le modalità prescritte dal REU;
 - eventuale relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico;
 - documentazione di impatto acustico, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente: analisi del clima acustico esistente, previsioni del clima acustico di progetto, interventi di mitigazione dell'impatto acustico come previsto nelle specifiche norme della vigente pianificazione di settore e/o dalla legislazione vigente in materia;
 - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni: proprietario, superficie territoriale dell'intervento, superficie impermeabile prevista, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi), portata di calcolo, descrizione rete fognaria, quota di allacciamento, tipo di materiale impiegato, specificazione manufatti particolari.
- Lo schema di convenzione di cui al precedente punto m) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario, fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.
2. Per quanto concerne i piani di sviluppo aziendale in area agricola, ai quali si applicano le procedure di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, sono allegati obbligatori:
- a) planimetria di individuazione dell'intervento (scala 1:2000);
 - b) documentazione catastale, riguardante l'intera proprietà aziendale e la dotazione di fabbricati esistenti nello stato di fatto;
 - c) documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto nell'ambito in cui si intende intervenire;
 - d) relazione tecnica agronomica, atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, alle forme di stoccaggio e smaltimento delle deiezioni e dei liquami, ai contenuti economici dell'intervento proposto e ai tempi che vengono previsti per l'attuazione;
 - e) schema di massima dell'assetto planivolumetrico in scala 1:500 teso a mettere in relazione edifici eventualmente esistenti ed edifici di progetto.
3. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e ss. mm. ii. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss. mm. ii.
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, lettera m), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
 - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

- c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
 - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, siano opportuni o necessari per la corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Per i PAU nei quali ricadono immobili vincolati, dovrà essere valutata la compatibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso proposte con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici; a tale fine, oltre alla documentazione richiesta ai punti precedenti per l'approvazione di rito del PAU, dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- a) rilievo dei fabbricati esistenti in scala minima 1:200 contenente:
 - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali e almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - caratteristiche costruttive;
 - indicazione dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali;
 - stato di conservazione;
 - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 - b) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento sia per gli esterni che per gli interni;
 - c) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, correttamente orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
 - d) schema di progetto per il recupero di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
 - progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso proposta;
 - caratteristiche costruttive;
 - materiali da utilizzare e tipologie d'intervento;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
 - schema della circolazione veicolare e pedonale.

Art. 13 – Formazione e l'approvazione dei PAU

1. La formazione e l'approvazione dei PAU dovrà avvenire applicando i disposti di cui all'art. 30 della L. R. n. 19/2002 e ss. mm. ii.
2. Per i Piani di recupero di iniziativa privata dovrà procedersi ad adozione del Piano, analogamente a quanto previsto per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
3. Per la pubblicazione dei PAU di iniziativa privata, i soggetti aventi titolo provvedono a depositare presso l'Ufficio del Piano, istanza di pubblicazione cui allegano gli elaborati di cui al precedente art. 12. Il responsabile dell'Ufficio cura l'istruttoria in ordine alla preliminare verifica della completezza della documentazione e della conformità degli elaborati presentati alla vigente disciplina urbanistica e edilizia, convocando gli istanti, se necessario, per verificare la necessità o l'opportunità di integrazioni o variazioni agli elaborati medesimi.
4. Completata l'istruttoria, accertando la completezza degli elaborati presentati e la conformità dell'istanza alla vigente disciplina urbanistica e edilizia, il responsabile dell'Ufficio del Piano autorizza la presentazione per la pubblicazione del PAU, disponendo il deposito degli atti presso il medesimo Ufficio per un periodo di

sessanta giorni decorrente dalla data di affissione di seguito specificata. Del deposito è data pubblicità mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a sessanta giorni.

5. Nel caso in cui il responsabile ritenga gli elaborati presentati non completi o non conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia assumerà provvedimento motivato di diniego della autorizzazione alla pubblicazione.

6. L'istruttoria di cui al precedente comma 3 dovrà essere completata nel termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della istanza di pubblicazione; in caso di convocazione degli istanti da parte del responsabile dell'Ufficio del Piano, il termine suddetto rimane sospeso sino alla presentazione delle integrazioni o variazioni agli elaborati costituenti il PAU.

Art. 14 – Comparti edificatori: criteri per l'individuazione, predisposizione e attuazione

1. Il comparto edificatorio, per come disciplinato dall'art. 31 della L. R. n. 19/2002, come vigente, è l'area entro cui dovrà essere attuato, con progettazione e procedura di attuazione unitaria, l'intervento oggetto dello strumento attuativo; è lo strumento di attuazione e controllo urbanistico anche per l'applicazione del modello perequativo di cui al successivo art. 18.

2. Sulla base del progetto approvato, i comparti edificatori possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

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

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

4. Il comparto può essere attuato:

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

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

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

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

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

Art. 15 – Strumenti di Pianificazione negoziata

1. Il PSA incentiva il ricorso agli strumenti di pianificazione negoziata di cui all'art. 32 della L. R. n. 19/2002, come vigente, ritenendoli utili per attuare i necessari interventi in partenariato pubblico/privato, con il contestuale concorso di risorse economiche e finanziarie; ciò, anche in relazione alla possibilità di accedere ai Fondi strutturali ed ai Fondi per le Regioni di Convergenza previsti dalla Comunità Europea.
2. Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:
 - a) i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - b) i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con Legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - f) i programmi d'area.
3. L'utilizzo degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale e alla disciplina statale vigente in materia, in quanto applicabile.
4. Gli strumenti di pianificazione negoziata hanno la valenza di piani di attuazione di iniziativa pubblica, anche se proposti dai proprietari delle aree riuniti in consorzio.

Art. 16 – Perequazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art. 54 della L. R. n. 19/2002, ed in attuazione delle direttive di cui all'art. 33 Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, il PSA riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSA.
2. Il PSA attribuisce pertanto ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, la medesima capacità edificatoria, fissando il carico insediativo massimo che ogni ambito è in grado di sostenere. In questo modo tutte le aree destinate ad usi urbani possono godere di una loro edificabilità indifferente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano.
3. I diritti edificatori fissati dal PSA attraverso il REU, potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni dell'ambito stesso mediante le seguenti modalità:
 - concentrando la capacità edificatoria sui lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito dei POT o dei PAU all'interno dello stesso Ambito Territoriale Omogeneo (ATO);
 - trasferendo la capacità edificatoria sui lotti edificabili della stessa proprietà in un altro ATO;
 - trasferendo la capacità edificatoria su lotti dati in permuta dal Comune in un altro ATO.
4. All'interno del POT e dei PAU verranno individuate le aree nelle quali concentrare le volumetrie edificabili previste per l'intero ambito. In tali aree saranno di norma destinate anche le volumetrie spettanti ai proprietari delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Nell'ambito del POT le Amministrazioni potranno prevedere, purché non si ecceda la capacità insediativa massima prevista:
 - attribuzioni di indici di utilizzazione differenziati, concentrando e diminuendo in determinati comparti edificatori, le capacità edificatorie territoriali previste nei singoli ATO, a condizione che le determinazioni siano correlate alla programmazione comunale delle opere pubbliche o ad programmi di pianificazione negoziata;
 - forme di premialità urbanistica, trasformabili anche in crediti edilizi aggiuntive alle previsioni del PSA, da attribuire a quegli interventi che, consentiti dal piano, producano benefici collettivi (qualità diffusa) in termini di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, di recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, di interventi di riqualificazione urbana e di recupero e/o bonifica ambientale, di demolizione di opere incongrue con la qualità urbana o con quella paesaggistica e ambientale, di miglioramenti tecnologici rivolti al risparmio energetico. Il diritto al credito edilizio premiale per la demolizione di opere incongrue consente di poter variare anche la destinazione d'uso, senza che però, pur non comportando aumento del carico urbanistico, si produca riduzione alla qualità urbana.

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

Ricorrendo tale evenienza, il Comune potrà:

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

Art. 17 - Strumenti e regole della perequazione

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

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

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

4. Nei perimetri da attuare attraverso interventi unitari, devono essere specificati anche i caratteri funzionali e tipologici degli interventi ammissibili: allineamenti, impianto morfologico, tessuti, tipi edilizi, qualità degli spazi pubblici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18 - Modello di utilizzo della Perequazione urbanistica, del Credito edilizio derivante dalla Compensazione urbanistica e delle Misure di incentivazione

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

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

Il credito edilizio derivante da compensazione urbanistica, si forma mediante il riconoscimento di una quantità di superficie lorda di pavimento ai soggetti che si fanno carico degli interventi e cessioni necessarie al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- l'attuazione di opere di miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale, come ad esempio la realizzazione di aree a verde pubblico, parchi e aree boscate;
- la realizzazione di interventi interessanti la rete ecologica;
- la realizzazione di aree per opere di compensazione ambientale;
- l'attuazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio la sistemazione e il potenziamento degli incroci stradali, il completamento di tratti stradali e simili;
- l'eliminazione di opere incongrue, contrastanti con i vincoli e le tutele che il PSA intende perseguire sull'intero territorio comunale.

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

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

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

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- della zona catastale di appartenenza;
- della vetustà e dello stato di conservazione;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- della destinazione urbanistica e del contesto ove sarà fatto sviluppare il credito edilizio;
- degli strumenti amministrativi d'attuazione del credito edilizio (permesso di costruire convenzionato, piano urbanistico attuativo, accordo pubblico - privato, accordo di programma e assimilabili).

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

- i dati del titolare del credito;
- le quantità di riferimento del credito;
- i dati delle zone urbanistiche dove possono essere spesi;
- i termini temporali entro cui possono essere spesi;
- ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguarda.

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

3. Misure di incentivazione Il PSA promuove un insieme di misure di incentivazione, che costituiscono incrementi della capacità edificatoria che si applicano in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal PSA. Le misure di incentivazione sono finalizzate a promuovere un'elevata qualità costruttiva e insediativa e a incentivare l'utilizzo della bioedilizia con particolare riferimento alla riduzione delle necessità energetiche. In funzione degli obiettivi progettuali specifici di ogni zona nella quale è suddiviso il tessuto

consolidato, sono individuate misure di incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, oppure collochi l'intervento in un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti. Qualora le misure di incentivazione si specifichino in incrementi di superficie lorda di pavimento o in incrementi di superficie coperta essi si sommeranno agli indici base che il PSA definisce per ciascuna zona; le misure di incentivazione possono sommarsi tra loro e ai crediti edilizi, ma l'edificazione deve comunque essere contenuta entro il limite massimo dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate. Le misure di incentivazione devono essere approvate in una convenzione o in una impegnativa unilaterale regolarmente registrata e trascritta da associarsi all'atto abilitativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Estensione degli elementi naturali per i soli ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica

L'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone.

L'intervento deve riguardare almeno tre delle seguenti casistiche:

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

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

TITOLO III - INTERVENTI – COMPETENZE – PROCEDURE

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E URBANISTICI

Art. 19 – Generalità

1. Per intervento edilizio si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica e funzionale degli immobili.
2. Gli interventi di conservazione e gli interventi di trasformazione fisica, almeno per la progettazione e l'attuazione delle opere esterne, devono riferirsi organicamente all'intera unità edilizia.

Art. 20 – Interventi di conservazione

1. Manutenzione ordinaria (MO): interventi edilizi che concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Manutenzione straordinaria (MS): attuazione di opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
3. Restauro scientifico (RS): interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Tale tipologia di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o 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 e organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - le murature portanti sia interne che esterne;
 - i solai e le volte;
 - le scale;
 - il tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

4. Risanamento conservativo (RC): gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Detti 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 superfetativi estranei all'organismo edilizio.

5. Ripristino tipologico (RT): gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Tale tipologia di intervento prevede:

- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri e simili;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

6. Recupero e risanamento delle aree libere (RAL): gli interventi concernono le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di riqualificazione funzionale e formale, delle aree stesse, previa

eliminazione di opere incongrue esistenti e l'attuazione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 21 – Interventi di trasformazione fisica

1. Ristrutturazione edilizia (RE): interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi ed area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione e/o l'adeguamento di impianti tecnologici.

2. Ampliamento di edificio esistente (A): interventi finalizzati a ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie complessiva e/o volume aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia, tranne che al restauro scientifico e al restauro e risanamento conservativo. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente e in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dalle norme del PSA e del REU, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

3. Demolizione senza ricostruzione (D): interventi che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

4. Movimenti di terra (MT): si considerano tali gli interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, ovvero le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di modellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Sono considerate significative ai sensi della presente disciplina urbanistica e edilizia, le modifiche di cui sopra qualora aumentino o diminuiscano la quota originaria del suolo per più di m 2,0 (vedasi anche il successivo art. 194).

Art. 22 – Interventi di trasformazione funzionale

1. Cambio d'uso (CD): non connesso a trasformazioni fisiche, mutamento di destinazione d'uso tra quelle definite compatibili dalla pianificazione comunale.

2. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico-ricettiva, 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.

3. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate negli ambiti territoriali di tipo AS, AC e AN definiti dal PSA.

4. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate negli ambiti territoriali di tipo AP definiti dal PSA.

5. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F di cui al D.I. 2 aprile 1968, n°1444, secondo le previsioni del PSA negli ambiti territoriali corrispondenti.

6. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e) possono essere insediate negli ambiti territoriali di tipo E, articolati per sottozona, definiti dal PSA.

7. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutti gli ambiti territoriali ad eccezione di quelli di tipo E nel Territorio Agricolo e Forestale (TAF).

8. Ai fini del presente REU, costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 4, nonché tra le zone territoriali omogenee di cui al citato D.I. 1444/1968, secondo le corrispondenze e le prescrizioni del PSA.

9. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 2 diversa da quella in atto.
10. 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.
11. 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 di idonee aree per assicurare tali standard.
12. 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'art. 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.
13. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a DIA/SCIA nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.
14. E' altresì soggetto a DIA/SCIA, il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al punto 2 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 permessi di costruire o concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii. sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto 2.

Art. 23 – Interventi di costruzione

1. Nuova costruzione (NC): concernono tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, nelle sue connotazioni fisiche e funzionali, non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, seminterrati o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto dalla presente definizione;
- gli interventi per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione e similari;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere e materiale che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali, qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori che implicano la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. Ristrutturazione urbanistica (RU): costituiscono gli interventi finalizzati a sostituire l'esistente tessuto urbanistico e edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che può comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ferme restando le destinazioni d'uso previste dal PSA.

CAPO II – NORME PROCEDURALI ATTINENTI AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 24 – Compiti e funzioni dell'Ufficio del Piano e dello Sportello Unico per l'Edilizia

1. L'Ufficio del Piano provvede alla formazione e gestione della strumentazione urbanistica generale e di dettaglio, oltre alla definizione dei programmi complessi.
2. L'Ufficio gestisce il sistema informativo cartografico, con sistemi compatibili con il SITO regionale, aggiorna il quadro conoscitivo, monitorizza i dati territoriali e ambientali di riferimento della VAS, anche al fine di fornire servizi e dati per gli altri servizi comunali; fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici, generale e attuativi.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura tutti i rapporti fra i soggetti privati, l'Amministrazione comunale e ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad attività edilizie oggetto di permesso di costruire o di DIA/SCIA; lo Sportello svolge anche i compiti e le funzioni dello Sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e ss. mm. e ii.

Art. 25 – Titoli abilitativi

1. Al di fuori dai casi contemplati nel precedente art. 8, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico.
3. I titoli abilitativi sono la denuncia di inizio attività (DIA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il permesso di costruire; essi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
4. Le disposizioni relative ai titoli edilizi non trovano applicazione:
 - a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 15 della L. R. n. 19/2002;
 - b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) per le opere pubbliche di competenza del Comune.
5. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 4 sono approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 26 – Interventi soggetti a obbligo di DIA/SCIA

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a DIA/SCIA:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano anche interventi strutturali;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs 490/1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei limiti di cui all'art. 49 della L.R. n. 19/ 2002;
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione o la modifica dei volumi tecnici;
 - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui ai successivi articoli 35 e 36;

- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili situati negli ambiti storici;
- l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dal precedente art. 23;
- m) i significativi movimenti di terra non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, salvo quanto normato da apposita disciplina comunale.

Art. 27 – Disciplina della DIA/SCIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la DIA accompagnata dagli elaborati progettuali e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al REU e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. In alternativa, per come disposto dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, è possibile avvalersi della segnalazione certificata di inizio attività, dando avvio ad alcuni interventi edilizi il giorno stesso in cui viene presentata la SCIA, senza attendere i trenta giorni necessari per la DIA. Durante tale lasso di tempo, il Responsabile dello Sportello è tenuto a effettuare le verifiche in corso d'opera attestanti la sussistenza dei requisiti necessari, in assenza dei quali può adottare provvedimenti di divieto a effettuare le opere previste. Decorso invece il periodo di trenta giorni si considera la regola del silenzio-assenso, purché non si commettano infrazioni nei confronti del patrimonio artistico, ambientale o della sicurezza pubblica. Restano escluse dalla SCIA le opere per le quali è necessario richiedere il permesso di costruire, o quelle indicate dall'art. 22 del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001, come vigente, che possono essere realizzate in alternativa a esso con la DIA (nuove costruzioni, ristrutturazione urbanistica e opere di ristrutturazione edilizia che comportino l'aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee di classe A -gli ambiti AS nel PSA-, comportino mutamenti della destinazione d'uso). Inoltre, resta fermo l'obbligo di presentare tutti gli allegati e le asseverazioni già previste del Testo Unico per la DIA, in quanto la SCIA deve essere corredata dalla documentazione specificamente richiesta dalla normativa di settore.
3. Nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA, prima della presentazione della segnalazione l'interessato può richiedere allo Sportello Unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo Sportello Unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'art. 20, comma 3, del citato D.P.R. 380/2001, si applica quanto previsto dal comma 5-*bis* del medesimo articolo. Pertanto, in caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
4. Gli elaborati progettuali che accompagnano la DIA/SCIA sono i medesimi di quelli occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire (specificati nel successivo art. 31), limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare; di essi deve essere anche fornita una copia completa su supporto magnetico, nel formato file indicato dal Responsabile dello Sportello.
5. La DIA/SCIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal Capo I, Titolo IV, del presente REU.
6. La DIA/SCIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. L'attuazione della parte dell'intervento non ultimata, è assoggettata a nuova DIA/SCIA.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

8. Nel caso in cui l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto, ovvero dall'esito della conferenza.

9. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della DIA/SCIA da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni, eventualmente necessari.

10. Il cantiere deve essere provvisto di cartello regolamentare con indicazione dell'opera, degli estremi della DIA/SCIA, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi dei rispettivi indirizzi; tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

11. La realizzazione delle trasformazioni con DIA/SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 28 – Controllo sulle opere eseguite con DIA/SCIA

1. Il responsabile dello Sportello, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA/SCIA, provvede:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 26;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, sono le seguenti:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art. 29 – Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dall'art. 25 e quelli non sottoposti a DIA/SCIA in applicazione del precedente l'art. 26.

2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal successivo art. 35.

Art. 30 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da un'attestazione che documenta il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali specificati nel successivo art. 31.

2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al REU, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti e atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La

richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

5. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato.

7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per apportare le necessarie modifiche al progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla formale presentazione della documentazione concordata.

8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello Sportello entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'Albo pretorio; gli estremi del permesso devono essere riportati nell'apposito cartello esposto in cantiere.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 D.P.R. 380/2001, come vigente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'art. 2 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'art. 3, comma 4, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

11. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 146, comma 9, del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 31 – Elaborati per il rilascio del permesso di costruire

1. Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in duplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere ripiegati in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti; di essi deve essere anche fornita una copia completa su supporto magnetico, nel formato file indicato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

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

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

a) la planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;

b) il rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;

c) il rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio comunale;

- d) la planimetria generale di progetto dell'intervento deve essere prodotta in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree e arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscrizioni e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- e) la 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 specifiche essenze arboree e arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- f) le piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie complessiva e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- g) le sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- h) i prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; nel caso di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia) gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- i) le 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;
- j) i particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano e, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- k) la relazione descrittiva del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto di tali scelte, potranno essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- l) la relazione di cui al comma 3, art. 21 della L. R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii., contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'art. 69, comma 3 della medesima L. R., per i soli interventi sui beni ricadenti negli ambiti AS o puntualmente identificati dal PSA (le zone "A" di cui al D. I. 1444/1968) per i quali è stata proposta e non ancora completata la procedura amministrativa, di interesse culturale, ovvero che siano vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii. aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno del PSA, in adempimento al comma 5 dell'art. 20, o per i quali sia stata effettuata, o vi sia procedura in itinere, la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- m) i 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;
- n) i progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della Legge n. 46/1990 e ss. mm. ii., e la relazione tecnica di cui alla Legge n. 10/1991, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori.

Art. 32 – Caratteristiche e efficacia del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori; su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

3. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui sono stati affidati i lavori.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
5. Il permesso di costruire è irrevocabile; esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Art. 33 – Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POT e del PAU.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, come vigente.

Art. 34 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20% degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'art. 26.

Art. 35 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia d'inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 37, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f).
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica e edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dai precedenti articoli 27 e 30.
3. In tali casi la DIA o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 36 – Variazioni minori in corso d'opera

1. Sono soggette a DIA, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica e edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo attuate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 37, comma 1, lettere b), c) e d).
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, ma prima della comunicazione di ultimazione dei lavori con la dichiarazione del progettista di cui all'art. 27, comma 1.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 37 – Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla DIA:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 46;
 - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 % e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardano soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti dal presente REU;

d) gli aumenti della superficie utile superiori a mq 100;

e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;

f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico– architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Ai fini dell'applicazione della norma devono essere considerati sottoposti a particolari prescrizioni gli immobili per i quali il PSA abbia determinato l'obbligo di intervenire mediante restauro scientifico e risanamento conservativo.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:

a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;

b) dell'individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 36;

c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 38 – 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 allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i seguenti contenuti minimi di intervento:

- localizzazione;
- categoria d'intervento;
- verifica degli indici urbanistici ed edilizi;
- destinazione d'uso attuale e richiesta.

2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione; decorso tale termine, la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

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 a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva; le stesse conservano la propria validità per un anno, in assenza di modifiche ai piani urbanistici ed al REU.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per le spese istruttorie, determinata dal Comune in relazione alla complessità della pratica trattata.

Art. 39 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali e urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e stereometrici, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici previsti dal successivo Titolo VII, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e le DIA, SCIA e CIL relative allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.

2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato (o presentato) ed alle eventuali varianti allo stesso; alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge.

3. La scheda tecnica è il documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta e aggiornata, anche per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice penale, da un professionista abilitato. Essa è parte integrante del Fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico, riguardanti la sicurezza e la qualità dell'intero fabbricato e delle sue pertinenze.

4. Per la corretta compilazione della scheda tecnica, il responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

Art. 40 – Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche e edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate osservando le prescrizioni impartite dall'apparato normativo vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
 - a) gli interventi di nuova edificazione (NC);
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU);
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE).
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per come previsto dal D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013, il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
 - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completati le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie ultimate o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Nei casi di rilascio del certificato di agibilità parziale, prima della scadenza del termine entro il quale l'opera deve essere completata, lo stesso è prorogato per una sola volta di tre anni.
5. Per gli interventi non compresi al comma 2, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 39, sostituisce il certificato di conformità edilizia e agibilità; per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
6. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 5, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro, salvo diverse disposizioni.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità equivale e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli articoli 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.
8. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, il soggetto interessato presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:
 - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello provvede a trasmettere all'Agenzia per il Territorio;
 - b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
9. Lo Sportello comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione comunale o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 10, il quale ricomincia a decorrere dal ricevimento degli atti.
10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
11. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.
12. I controlli saranno effettuati su un campione costituito dal 10% delle richieste presentate, composto per la metà da interventi NC, e per l'altra metà da interventi RE, localizzati per la metà nel territorio urbano e per la metà nel territorio rurale.
13. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al precedente comma 10, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
14. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R. D. 27 luglio 1934, n.1265, ovvero per comprovati motivi strutturali.

Art. 41 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. Chiunque può prendere visione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. In merito alle DIA/SCIA presentate, la medesima facoltà è riconosciuta a chiunque, allo scopo di richiedere la verifica della sussistenza delle condizioni per le quali gli interventi sono soggetti a tali titoli abilitativi, e della conformità di tali interventi alla legislazione nazionale e regionale, nonché alla pianificazione territoriale e urbanistica.

TITOLO IV - DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 42 – Articolazione

1. Il complesso delle dotazioni territoriali si articola nei seguenti sottosistemi interdipendenti:
 - A) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprendenti gli spazi, gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, nonché le aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato previste a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di progetto;
 - B) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale comprendenti il complesso degli impianti, opere e spazi pubblici attrezzati destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire lo sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita;
 - C) Dotazioni ecologiche e ambientali comprendenti l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi sia pubblici che privati che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano mitigandone gli impatti negativi. Dette dotazioni sono volte in particolare: al contenimento dei consumi energetici; alla tutela delle qualità dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione dal rischio del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico e elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e dei sottosuoli; al riequilibrio ecologico – ambientale; alla raccolta differenziata dei rifiuti. Sono compresi tra le dotazioni ecologiche e ambientali, anche gli spazi di proprietà privata che tramite la sistemazione delle aree pertinenziali, concorrono al miglioramento della qualità complessiva della compagine urbana;
 - D) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del singolo Comune.

Art. 43 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal presente REU e dalla vigente legislazione in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
2. A tale fine, gli interventi urbanistici ed edilizi da attuare nel territorio comunale comportano l'onere:
 - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla strumentazione urbanistica comunale e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla vigente legislazione;
 - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico, secondo quanto stabilito dal REU, dal POT e dai PAU ove richiesto;
 - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche e ambientali, secondo quanto stabilito dal REU, dal POT e dai PAU ove richiesto;
 - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5.12.97 e ss. mm. ii.;
 - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 45 del presente REU.

3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti per la corrispondente categoria di opere realizzate, salvo conguaglio.

4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2, fermo restando l'obbligo di corrispondere il costo di costruzione:

a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;

b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme e dalla vigente legislazione in materia.

5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POT può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione; tali aree sono individuate dallo stesso POT o dai PAU.

Art. 44 – Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione, previo parere favorevole del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, nei seguenti casi :

a) in presenza di aree di cessione per i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (U1) con superficie inferiore a quella necessaria a ricavare almeno un posto macchina di mq 12,50 (5x2,50) a diretto servizio degli insediamenti;

b) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 mq e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;

c) quando l'Amministrazione comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di U1 dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema del verde del PSA anche fuori comparto. In tale ipotesi, in luogo delle aree verdi di U1 monetizzate, il soggetto attuatore dovrà reperire almeno una pari quantità di spazi verdi privati o condominiali;

d) quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista e l'Amministrazione comunale non valuti prioritario procedere al loro incremento;

e) quando per evidenti condizionamenti dello stato di fatto dell'edificio non sia fisicamente possibile reperire aree di U1 effettivamente utilizzabili.

2. La Giunta comunale, con apposita deliberazione, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione rilevati.

3. Con apposita deliberazione del Consiglio comunale e senza che ciò costituisca variante al PSA, l'Amministrazione può definire ulteriori e specifici casi in cui gli interessati ad attuare interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione.

Art. 45 – Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge e dal presente REU, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo Sportello Unico per l'Edilizia in merito agli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire, all'atto del ritiro della attestazione inerente il formarsi del silenzio-assenso ovvero all'atto della presentazione della DIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, secondo le vigenti disposizioni comunali in materia.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dalle vigenti disposizioni comunali in materia e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
5. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dalla legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori.

Art. 46 – Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici complessive degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali.
3. Nella determinazione degli oneri di urbanizzazione trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche previste dalle vigenti deliberazioni del Consiglio regionale in materia.
4. Ai sensi del sesto comma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ogni cinque anni i Comuni provvedono a aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione.
5. Il Consiglio comunale, con delibera motivata, può stabilire oneri diversi da quelli determinati dal Consiglio regionale, entro il limite del 20% in meno o del 15% in più del contributo risultante a seguito dell'applicazione dei parametri regionali previsti.
6. Nel caso di impianti destinati ad attività produttiva, il Consiglio comunale, con delibera motivata, può stabilire oneri diversi da quelli risultanti dall'applicazione dei parametri regionali, purché compresi entro il limite del 30% in più o in meno del contributo risultante.

Art. 47 – Costo di costruzione

1. Il costo di costruzione è determinato periodicamente con apposito provvedimento dal Consiglio regionale, in riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
2. I Comuni stabiliscono la quota del costo di costruzione, variabile tra il 5 e il 20%, che costituisce il contributo dovuto dai richiedenti, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
3. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, ciascuna Amministrazione comunale stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al 50%, in osservanza di quanto disposto dal provvedimento del Consiglio regionale richiamato al comma 1.
4. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ciascuna Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione del costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'ISTAT.
5. Il Consiglio comunale recepirà, con apposita deliberazione che costituisce modifica automatica delle disposizioni del presente REU, le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio regionale successivamente all'adozione del medesimo REU.
6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del precedente comma 1.

Art. 48 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per:
 - a) gli interventi, anche residenziali, realizzabili nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
 - d) la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- h) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- l) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati (o in partenariato), in attuazione di strumenti urbanistici vigenti;
- m) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di calamità naturali ed eventi simili;
- n) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle produzioni di energia da fonti rinnovabili; allo stoccaggio e all'uso razionale dell'energia.
2. Il Comune applica riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa a edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la DIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare determinati prezzi di vendita e canoni di locazione.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione, è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione che fruisce di contributi pubblici, ove sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 49 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita dal Comune in relazione alla tipologia della attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale in funzione delle conduzioni del fondo agricolo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO II – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 50 – Definizione

1. Sono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e sono considerate aree ed opere di urbanizzazione primaria:
- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

- le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi al diretto servizio degli insediamenti;
 - i parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
 - le aree a verde pubblico attrezzato da considerare a diretto servizio degli insediamenti in quanto la loro estensione, in rapporto al carico urbanistico dell'insediamento cui si riferiscono, e la loro articolazione spaziale e funzionale non possono farle rientrare nelle attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o di urbanizzazione secondaria di cui al successivo Capo III.
2. Ai fini del presente REU sono da considerare aree a verde pubblico attrezzato, e quindi di urbanizzazione primaria (U1), quelle di superficie inferiore ai 500 mq e quelle non accorpate la cui somma da luogo ad uno standard inferiore:
- a 18 mq/abitante effettivo e potenziale (nel comune di Fossato Serralta) e 20 mq/abitante effettivo e potenziale (nel comune di Pentone) per gli insediamenti a prevalente funzione residenziale, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 40 mq di SC prevista nel progetto;
 - a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti a prevalente funzione terziaria, ricreativa, ricettiva, direzionale e commerciale;
 - al 5% della ST o SF destinata agli insediamenti produttivi a prevalente funzione industriale, artigianale e per il commercio all'ingrosso.

Art. 51 – Obbligo delle dotazioni di Urbanizzazione primaria

1. La disponibilità nell'area di intervento di un'adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti secondo le tipologie e le quantità minime specificate per ciascun ambito del PSA, è condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatti salvi i casi in cui le presenti norme o le delibere comunali vigenti in materia di oneri di urbanizzazione primaria, ne consentano la monetizzazione ai sensi di legge.
2. Per "adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" si intende la capacità delle reti tecnologiche e degli spazi pubblici per la mobilità veicolare e pedonale di far fronte al fabbisogno, in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, dei carichi urbanistici aggiuntivi dovuti all'insediamento che si intende attuare. A tali fini:
 - a) Gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile del PSA devono disporre di:
 - a.1 Allacciamento alla rete di distribuzione idrica acquedottistica e solo in assenza di questa a pozzo di acqua potabile purché già esistente ed approvato dai competenti Uffici pubblici;
 - a.2 Allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, connesso a impianto di depurazione idoneo a recepire il carico inquinante aggiuntivo; ove non sia possibile l'allacciamento alla fogna depurata, è consentita la messa in funzione di impianto di depurazione autonomo e/o la realizzazione di sistemi di depurazione dei reflui alternativi nel rispetto della vigente legislazione in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento, approvati dai competenti uffici dell'ARPA e dell'ASP;
 - a.3 Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - a.4 Allacciamento a una rete di telecomunicazione ove esistente a non più di 500 mt;
 - a.5 Allacciamento alla rete del gas ove esistente a non più di 500 mt;
 - a.6 Accessibilità a una strada pubblica con adeguate caratteristiche di percorribilità in base al Nuovo Codice della strada;
 - a.7 Spazi di parcheggio pubblico come previsto dalle norme d'ambito;
 - a.8 Spazi che non deturpino la compagine urbana, destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani per un ragionevole raggio di utenza; il PSA favorisce la raccolta differenziata e la gestione degli impianti e dei mezzi impiegati nella raccolta dei rifiuti solidi urbani in coerenza con il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti approvato con O. C. D. n. 6294 del 30.10.2007, che prevede l'organizzazione del sistema integrato dei rifiuti urbani al fine di:
 - garantire la gestione dei rifiuti urbani secondo criteri di efficienza e economicità all'interno degli Ambiti Territoriali Ottimali (ATO) coincidenti con ciascuna delle cinque provincie;
 - la riduzione quali – quantitativa dei rifiuti;
 - il conseguimento di obiettivi di raccolta differenziata;
 - il progressivo abbandono della discarica come sistema di smaltimento e la minimizzazione degli impatti;
 - il contenimento dei costi e l'attivazione di opportunità di lavoro nel sistema di gestione;
 - a.9 Eventuali dotazioni minime di verde pubblico di U1, quando siano previste dalle norme d'ambito territoriale.

b) Gli interventi edilizi nel territorio rurale che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono disporre di:

b.1 Strada di accesso, anche non asfaltata, ma comunque da mantenere in buono stato di efficienza e sicurezza per la circolazione a cura e spese del soggetto attuatore quando si tratta di viabilità vicinale o privata;

b.2 Rete di distribuzione dell'energia elettrica o sistemi alternativi di produzione dell'energia conformi alla legislazione vigente in materia;

b.3 Rete di distribuzione idrica acquedottistica e solo in assenza di questa a pozzo di acqua potabile purché esistente e approvato dai competenti Uffici;

b.4 Allacciamento alla rete fognaria pubblica oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui, approvati dai competenti uffici dell'ARPA e dell'ASP.

Art. 52 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di Urbanizzazione primaria

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art. 50 è sempre a carico del soggetto attuatore degli interventi, che ha altresì l'obbligo di cedere gratuitamente, al Comune o ai soggetti gestori delle reti tecnologiche, tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla sua proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a meno che non ne sia regolato l'uso pubblico con specifico atto da concordare con l'Amministrazione comunale e con vincolo da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del medesimo soggetto attuatore.

2. Ove alla realizzazione delle opere di U1 abbia provveduto in tutto o in parte la pubblica Amministrazione, il soggetto attuatore è tenuto al completamento di quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e a farsi carico dell'allacciamento ai pubblici servizi senza nulla pretendere a ristoro per l'eventuale maggiore costo documentato sostenuto e, viceversa, avendo l'obbligo di conguaglio nel caso di eventuale costo documentato inferiore agli oneri di U1 di competenza dell'intervento in progetto, secondo le deliberazioni comunali in materia vigenti al momento di presentazione della DIA o di ritiro del permesso di costruire o di stipula della eventuale convenzione attuativa.

3. Ciascuna Amministrazione comunale, per motivi di pubblica utilità e/o per esigenze di coordinamento nella esecuzione delle opere di U1 anche tra i due Comuni, può avocare a sé la realizzazione delle medesime opere facendosene rimborsare in tutto o in parte il costo dal soggetto attuatore degli interventi edilizi, sulla base di specifico accordo e/o convenzione attuativa.

CAPO III – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Art. 53 – Definizione

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, gli impianti, le opere e gli spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto destinati a servizi di interesse collettivo con bacino di utenza prevalentemente comunale, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; come tali sono configurabili come aree ed opere di urbanizzazione secondaria (U2).

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di U2 di carattere comunale riguardano in particolare:

a) l'istruzione;

b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;

c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

d) le attività culturali, associative e politiche;

e) il culto;

f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;

g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;

h) i parcheggi pubblici che non siano a diretto servizio degli insediamenti di cui al precedente art. 50;

i) le mense interaziendali e gli altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive.

3. Le aree per le attrezzature e gli spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSA, integrate dalle aree per le attrezzature e spazi collettivi individuate nel POT e nei PAU nonché da quelle che saranno cedute al Comune in attuazione degli interventi urbanistici e edilizi futuri, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico richiesta dal PSA per ciascun ambito territoriale.

4. Queste aree, salvo quelle destinate al culto e salvo diverse specifiche ipotesi, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, devono far parte del patrimonio comunale per cui, attraverso apposita convenzione

da stipulare in caso d'intervento, l'Amministrazione comunale ne definirà sia il regime proprietario (cessione al Comune immediata o differita dell'area) che le modalità di gestione, le quali potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

Art. 54 – Obbligo delle dotazioni di Urbanizzazione secondaria

1. L'Amministrazione comunale ha l'obbligo di assicurare agli insediamenti esistenti e di progetto la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale in conformità ai minimi richiesti dalla legislazione vigente, meglio specificati per ciascun ambito dal PSA, dal REU o dal POT.

2. In nessuna fase del processo attuativo della strumentazione urbanistica comunale, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e con aumento di carico urbanistico, potrà essere inferiore ai minimi di seguito indicati:

- 18 mq per ogni abitante effettivo e potenziale (abitante teorico) negli insediamenti residenziali, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 mq di SC;
- 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
- 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

Art. 55 – Competenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

1. La competenza relativa alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale, quali opere di urbanizzazione secondaria è di ciascuna Amministrazione comunale, anche con interventi concertati tra i due Comuni quando hanno rilievo intercomunale, o dei soggetti delegati ai sensi di legge.

2. Ove alla realizzazione dei servizi, delle reti, degli impianti e alla attrezzatura delle aree di urbanizzazione secondaria provveda il soggetto privato che ne abbia titolo in forza di atti convenzionali per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi, il costo documentato sostenuto per la loro realizzazione potrà essere scomputato in tutto o in parte dal contributo di costruzione, secondo quanto verrà in dettaglio concordato formalmente in fase attuativa, tra Amministrazione comunale e soggetto attuatore.

CAPO IV – DOTAZIONI ECOLOGICO – AMBIENTALI

Art. 56 – Definizione

1. Oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti elencate al precedente art. 51, sono in particolare dotazioni ecologico – ambientali del territorio:

- a) Le aree pubbliche sistemate a verde alberato e/o cespugliato nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile (parchi urbani e giardini di quartiere);
- b) Le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità ed il verde di compensazione ambientale;
- c) Le aree di verde privato e/o condominiale di pertinenza delle costruzioni e il verde di compensazione ambientale;
- d) Gli spazi permeabili negli ambiti urbani;
- e) Gli slarghi e le piazze con funzioni di qualificazione dell'ambiente urbano;
- f) Il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali;
- g) Le aree a verde boscato, il patrimonio arboreo di pregio da tutelare, le zone di tutela naturalistica, il verde di riassetto del paesaggio negli ambiti periurbani;
- h) I corridoi ecologici e le aree di rinaturalizzazione laterali ai canali e ai corsi d'acqua;
- i) Il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico);
- l) Il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico, il rischio sismico;
- m) Il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
- n) Il sistema degli interventi per il risparmio energetico e la promozione delle fonti rinnovabili;
- o) Il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti solidi urbani e assimilabili.

2. Costituiscono altresì dotazioni ecologiche, che non possono essere computate tra le aree standard di urbanizzazione primaria e secondaria, le aiuole e alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 mq, nonché le fasce di rispetto e ambientazione stradale specificatamente individuate nella cartografia del PSA, le fasce previste a verde pubblico lungo le strade urbane di attraversamento e lungo le strade extraurbane fino ad una profondità di 15 ml dall'asse stradale, al di fuori del perimetro di agglomerazione definito dal Piano.

Art. 57 – Obbligo delle dotazioni ecologico – ambientali

1. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali sono richiesti tanto nel territorio urbanizzato e urbanizzabile quanto nel territorio rurale per tutti gli interventi urbanizzativi e edificatori che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. L'obbligo delle dotazioni e la competenza della loro realizzazione è regolamentata negli stessi termini e con le stesse eccezioni fatte al precedente Capo II per il reperimento e la realizzazione delle corrispondenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
3. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali di cui alle lettere c); d); f); i); l); m); o); è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione che comportano un aumento di SC e/o di carico urbanistico indipendentemente dall'ambito in cui essi ricadono.
4. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alla lettera b) sono richiesti in tutti gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione che riguardano la viabilità pubblica, con obbligo di arretramento dell'edificazione dal confine stradale.
5. Per quanto concerne il verde di compensazione ambientale, questa specifica dotazione ecologica è richiesta in tutti gli interventi che, per qualsiasi motivo, contemplino l'abbattimento di alberature d'alto fusto, di siepi, di macchie di vegetazione spontanea. In tali casi, in sede di intervento andrà concordata con il competente Ufficio comunale la quantità di aree da piantumare a compensazione del patrimonio vegetale abbattuto; detta piantumazione, ove esistano lo spazio e le condizioni, dovrà essere effettuata sulle aree di proprietà del richiedente il titolo abilitativo, altrimenti saranno indicate dal Comune le aree idonee tra quelle già nella disponibilità del pubblico demanio.
6. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alle lettere a); e); p); sono richiesti nelle zone di nuovo insediamento tramite PAU;
7. Gli interventi di manutenzione, riqualificazione degli impianti verdi e di formazione di corridoi ecologici di cui alle lettere g) ed h) sono prescritti per tutti gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria e che ricadono su aree ed ambiti per i quali il PSA richiede le corrispondenti specifiche misure di salvaguardia e tutela.

Art. 58 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali

1. La competenza della realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui al precedente art. 57, è sempre del soggetto attuatore.
2. Nel caso in cui alle stesse provveda l'Amministrazione comunale, ovvero i soggetti gestori delle reti per esigenze di coordinamento o per motivi di pubblica utilità, il privato interessato al titolo abitativo del processo edilizio, colui che presenta la DIA o il soggetto titolare dell'intervento urbanizzativo, dovranno corrispondere gli oneri conseguenti nei modi di legge.

CAPO V – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Art. 59 – Definizione

1. Corrispondono alle aree destinate alle attrezzature per l'istruzione superiore, l'assistenza sociosanitaria, i servizi amministrativi e civili, per le attività culturali e associative, le attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate di norma a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del Comune.
2. La pianificazione comunale recepisce i servizi di livello sovracomunale esistenti e rinvia agli accordi territoriali stipulati ai sensi dell'art. 15 della L. R. n. 19/2002:

- a) la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale previste dal PTCP nonché delle infrastrutture, opere o servizi cui è subordinata l'attuazione dei piani urbanistici comunali;
- b) gli interventi di rinaturalizzazione e di riequilibrio ecologico ovvero la realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali di rilievo sovracomunale;
- c) i progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali del territorio di rilievo sovracomunale.

3. Gli accordi di programma di cui al comma 2 possono prevedere forme di perequazione territoriale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli Enti locali con risorse proprie, ovvero con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. Agli accordi di programma si applica, per quanto non previsto dalla L. R. n. 19/2002, la disciplina propria degli accordi tra le amministrazioni di cui all'art. 15 della Legge n. 241 del 1990, come vigente.

Art. 60 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale

1. Le attrezzature ed i servizi di rilievo sovracomunale sono decisi da PTCP in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento della Regione, in accordo con i comuni.

Art. 61 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale

1. La realizzazione delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale è competenza della Pubblica amministrazione, che può delegarne l'attuazione a soggetti privati ai sensi di legge.
2. Le Amministrazioni comunali di Fossato Serralta e di Pentone, provvederanno di concerto ad attuare le previsioni del PSA che riguardano la realizzazione delle infrastrutture a scala territoriale, delle attrezzature e dei servizi di interesse intercomunale, anche in relazione all'Unione dei Comuni della Presila Catanzarese, da tempo fruttuosamente già in atto.

CAPO VI – DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' ATTUATIVE

Art. 62 – Definizione

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli 50 e 53 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal REU, sono distinti nelle seguenti categorie:
 - PU1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, a diretto servizio degli insediamenti;
 - PU2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, non a diretto servizio degli insediamenti;
 - Pp = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.
2. Gli stalli per stazionamento autoveicoli nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicap e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.
3. Gli stalli per lo stazionamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive AP, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autoarticolati e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00)

Art. 63 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.
2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità; essi devono essere progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.
4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto auto pari a mq 20. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni

caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano e un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate; quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 10 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.

7. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SC, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

8. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SC del progetto.

9. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del PSA e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente art. 43.

10. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità di seguito evidenziate. Gli usi indicati sono quelli specificati al successivo Titolo VI, Capo IV:

- abitazioni private (Uso 1.1) 10 mq/37 mq di SC;
- abitazioni agricole (Uso 6.1) 10 mq/37mq di SU;
- abitazioni collettive (Uso 1.2) 10 mq/37mq di SC;
- asili nido e scuole materne (Uso 2.1) 20 mq/100 mq di SC;
- scuole dell'obbligo (Uso 2.2) 20 mq/100 mq di SC;
- servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3) 40 mq/100 mq di SC;
- servizi religiosi (Uso 2.4) 40 mq/100 mq di SC;
- attrezzature del verde (Uso 2.5) 3 mq/100 mq di area a parco;
- esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari, medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, botteghe e pubblici esercizi: vedasi art.118;
- uffici e studi (Uso 4.3) 40 mq/100 mq di SC;
- attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4) 60 mq/100 mq di SC;
- attrezzature espositive (Uso 4.5) 100 mq/100 mq di SC;
- attrezzature ricettive (Uso 4.6) 40 mq/100 mq di SC;
- attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7) 40 mq/100 mq di SC;
- attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8) 40 mq/100 mq di SC;
- attrezzature culturali (Uso 4.9) 40 mq/100 mq di SC;
- attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10) 100 mq/100 mq di SC;
- attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11);
- per impianti scoperti 10% area di intervento;
- per impianti coperti 80 mq/100 mq di SC;
- attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13) 10% area di intervento;
- opifici artigiani (Uso 5.1) 5% SF;
- impianti industriali (Uso 5.2) 5% SF;
- terziario produttivo avanzato (Uso 5.3) 60 mq/100 mq di SC;
- magazzini e depositi (Uso 5.4) 20 mq/100 mq di SC.

Art. 64 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria PU2 sono parcheggi pubblici di interesse generale che devono soddisfare, in modo puntuale, all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.

2. I parcheggi PU2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi

urbanistici soggetti a PAU essi, ove richiesti dalle norme d'ambito, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU2, sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal REU; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione comunale in sede di convenzione attuativa.

4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU2, si considera mediamente un posto auto pari a mq 20. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU2 e il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 10 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

Art. 65 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)

1. I parcheggi e le autorimesse sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che devono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la DIA o gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.

2. I parcheggi fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, ai successivi commi 11 e 12. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo privati sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.

5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.

6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in mq di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.

7. Tutti i parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989 per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del comma 1 del citato articolo, per come integrato dal D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013.

8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati a usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dall'altezza utile effettiva.

9. Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, in casi del tutto particolari, il reperimento dei parcheggi privati in altre aree di cui il richiedente il titolo abilitativi dimostri la disponibilità

e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.

10. Nell'area a parcheggi relativi ad usi commerciali, andrà ricavato 1 posto per bici/motociclo ogni 10 posti auto.

11. La dotazione minima di parcheggi di tipo privato per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, compresi gli spazi di accesso e manovra e fatto salvo l'obbligo di rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 12 per le nuove costruzioni, è la seguente:

- abitazioni private (Uso 1.1) 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio;
- abitazioni agricole (Uso 6.1) 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio;
- abitazioni collettive (Uso 1.2) 27 mq/100 mq di SU;
- asili nido e scuole materne (Uso 2.1) 27 mq/100 mq di SU;
- scuole dell'obbligo (Uso 2.2) 27 mq/100 mq di SU;
- servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3) 50 mq/100 mq di SU;
- servizi religiosi (Uso 2.4) 50 mq/100 mq di SU;
- attrezzature del verde (Uso 2.5) in base ai progetti di intervento;
- esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari, medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, botteghe e pubblici esercizi: vedasi art.118;
- uffici e studi (Uso 4.3) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature espositive (Uso 4.5) 200 mq/100 mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature ricettive (Uso 4.6) 60 mq/100 mq di SU con un minimo di 3 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature culturali (Uso 4.9) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10) 200 mq/100 mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13) 40 mq/100 mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 mq di SU;
- opifici artigiani (Uso 5.1) 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 mq di SU;
- impianti industriali (Uso 5.2) 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 mq di SU;
- terziario produttivo avanzato (Uso 5.3) 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 mq di SU;
- magazzini e depositi (Uso 5.4) 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 mq di SU.

12. Per le abitazioni private (Uso 1.1) di nuova costruzione, anche realizzate mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a qualunque uso destinati nello stato di fatto, se raggiungibili da una via carrabile, è richiesta una dotazione minima di parcheggi privati pari a:

- un posto auto coperto per alloggi di SU fino a mq 50;
- due posti auto, dei quali uno coperto, per alloggi di SU superiore a mq 50.

TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 66 – Parametri urbanistici

1. Gli **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)** sono strumenti normativi che rappresentano le parti di territorio comunale che per caratteri propri, strategie, obiettivi di piano e regole di trasformazione, sono evidenziate graficamente nel PSA e disciplinate nel REU con criteri di omogeneità sia in riferimento alle funzioni e agli usi ammessi, sia in riferimento alla normativa urbanistica e edilizia.

2. La **Superficie territoriale (St)** è la superficie, espressa in ettari, degli ambiti del territorio individuati dalla pianificazione comunale tramite specifica simbologia grafica e regolamentati da apposite norme di attuazione; alla St si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) per determinare la superficie (Su) edificabile in sede di piano attuativo unitario (PAU). In sede di progettazione attuativa, nell'ambito della St verranno ricavate:

- la superficie fondiaria (Sf);
- la superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1);
- la superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2);
- la superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3).

3. La **Superficie fondiaria (Sf)** è la superficie, espressa in metri quadrati, suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla St una volta dedotte le aree per le infrastrutture di urbanizzazione ed eventualmente le aree per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologiche e ambientali, previste dalle norme della pianificazione comunale o dai PAU. La Sf può essere suddivisa in lotti, la cui superficie minima viene fissata dalle norme della pianificazione comunale. Alla Sf si applica l'indice di utilizzazione fondiario (Uf) per calcolare la superficie utile edificabile. Per le norme che riguardano il territorio rurale, si devono applicare i criteri fissati all'articolo 172 e seguenti.

4. La **Superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle infrastrutture di cui al precedente art. 50. Essa è determinata dal PAU (eventualmente dal POT) per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare, mentre è fissata come quota minima per gli interventi diretti dal PSA.

5. La **Superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi di cui al precedente art. 53.

Essa può essere determinata dal PAU (eventualmente dal POT) per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.

6. La **Superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali di cui al precedente art. 56. Essa può essere determinata dal PAU (eventualmente dal POT) per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.

7. La **Superficie minima di intervento (Sm)** è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico o edilizio. La Sm è determinata dal REU.

8. **Lotto minimo d'intervento (Lmi)** è definito parametricamente dal presente REU per gli ambiti di tipo "AN" e "AP"; rappresenta l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.

9. Si definisce **Carico urbanistico (Cu)** di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale Cu si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Costituisce pertanto aumento del Cu, l'aumento delle superfici complessive e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui sopra, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di mq 30 e/o più del 30% della superficie complessiva Sc dell'unità immobiliare.

10. Si definisce **Capacità insediativa (Ci)** di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 40 mq di superficie complessiva (Sc).

11. La **Distanza di un edificio (D)**, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sq dell'edificio stesso, e su quello della Sq dell'altro edificio oppure sul confine considerato. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino Sc. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affaccio diretto della veduta più svantaggiata. La distanza di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato; le misure delle distanze da considerare sono:

- la distanza da un confine di proprietà (D1);
- la distanza da un altro edificio (D2);
- la distanza da un confine di zona urbanistica (D3);
- la distanza dalle strade e dai corpi d'acqua (D4).

12. **Allineamento di un edificio**, un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso la strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, ossia la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante nel rispetto, comunque, delle prescrizioni specifiche dell'ambito d'intervento.

13. **Arretramento di un edificio**, è la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede

stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale, ma non riduce il volume edilizio o la superficie coperta realizzabile, che si calcolano sull'intero lotto in base agli indici di fabbricabilità o al rapporto di copertura.

14. **L'indice di visuale libera (VL)** di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte del medesimo edificio o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte preso in considerazione, misurata rispetto all'altro fronte del medesimo edificio o al confine considerato, e la sua altezza Hf; risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/H_f$$

15. In merito alle distanze di cui al punto 11 ed agli indici di visuale libera, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme d'ambito del REU ed i limiti di arretramento dalle strade evidenziati che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedasi anche il successivo art. 68).

16. Negli ambiti edificabili interessati da fasce di rispetto, è prescritto comunque l'obbligo di osservare la distanza dal vincolo.

17. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, le quali sono però tenute al rispetto del Codice civile e delle prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, oltre alle prescrizioni impartite dal presente REU.

Art. 67 – Norme sulle distanze

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

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

3. Relativamente alle distanze D1 e D4:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 68 – Criteri per l'applicazione dell'indice visuale libera

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

2. A integrazione di quanto previsto dal comma 14 del precedente art. 66, l'indice di visuale libera si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto; in questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto e aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura, per gli allevamenti industriali compresi negli ambiti agricoli, nonché per gli edifici industriali.

3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta; la distanza minima non deve comunque essere inferiore a m 5.

4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati. Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate a illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.

5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate a illuminare locali di abitazione.

6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

7. Nel caso di rientranze plano altimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:

a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;

b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

8. Negli ambiti relativi al tessuto insediativo storico del PSA, allo scopo di conservare i valori storici, architettonici e morfologici del contesto urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi mediante restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati e

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

Art. 69 – Parametri edilizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- autorimesse interrate, seminterrate e al piano terra nella misura non superiore a mq 1,5 ogni 6 mq di Su;
- cantine interrate, seminterrate e al piano terra nella misura non superiore a mq 1,5 ogni 6 mq di Su;
- servizi tecnici del fabbricato (locale macchine ascensore, centrale termica, elettrica o di condizionamento) fino ad un massimo di mq 20;
- lavanderia, stenditoio, deposito cicli, deposito rifiuti, gioco bimbi nella misura non superiore a mq 1 ogni 5 mq di Su;
- porticati di uso privato, logge coperte e balconi nella misura non superiore a mq 1 ogni 5 mq di Su;

- porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con più di quattro alloggi) tra cui in particolare i porticati relativi a edifici su pilotis;

- servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore o montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni igienico-ambientali interne ed esterne ai fabbricati);

- tettoie e/o pensiline a sbalzo o appoggiate a muri del fabbricato fino ad un massimo del 10% della Su totale. Le precedenti esclusioni non si applicano per la parte eccedente quelle sopra indicate e devono essere riferite ad ogni unità immobiliare oggetto di intervento; sono pure esclusi dal calcolo della Su i collegamenti orizzontali e verticali (misurati in proiezione orizzontale) dei locali di cui all'elenco precedente. In ogni caso i locali chiusi esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media di m 2,40, eccetto il caso che sia necessaria un'altezza superiore per dimostrate esigenze tecniche. Il sottotetto è escluso dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta (rapporto tra volume interno e superficie interna) non ecceda i m 1,80 e l'altezza massima non ecceda i m 3,00. Se non sono rispettate tali condizioni, viene computata come superficie utile la porzione di sottotetto la cui altezza media supera i m 2,70.

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

Costituiscono pertanto Sa:

- a) le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato, seminterrato, rialzato e/o terra;
- b) le superfici dei locali ad uso privato localizzati al piano sottotetto, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) compresa tra 1,70 e 2,40 metri;
- c) le autorimesse pertinenziali ad uso privato eccedenti i 27 mq/100 mq di SU esclusi comunque i relativi spazi di accesso e manovra;
- d) le scale interne all'alloggio o alle superfici produttive anche se di collegamento tra la superficie utile e la superficie accessoria;

e) i serbatoi, i silos, le tettoie aperte su più di due lati e di profondità non superiore a 2 metri, le cisterne destinati allo stoccaggio di prodotti e materie prime purché non costituiscano essi stessi superfici e volumi d'esercizio di attività produttive specifiche quali cantine, depositi carburanti, attività molitorie e assimilabili.

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

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

12. La **Superficie complessiva (SC)** di un'unità edilizia o immobiliare è una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (Su) e dalla sua superficie accessoria (Sa), e che si calcola applicando la seguente formula:

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Per **Unità aziendale minima (UAM)** si intende la superficie di pertinenza di una unità poderale agricola, per come definito nella relazione agronomica. Per le norme relative al territorio rurale, si fa riferimento alla UAM dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-unitaria autonoma (vedasi anche il successivo art. 179).

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

Art. 70 – Fabbricati accessori e volumi tecnici

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

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

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

4. Per motivi di ordine igienico, estetico, decoro urbano o di altra natura, l'Amministrazione comunale può prescrivere che i fabbricati accessori o i volumi tecnici vengano integrati nell'edificio principale, con l'altezza interna non superiore a mt.2,50.

TITOLO VI - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

CAPO I – REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE

Art. 71 – Caratteristiche dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- Categoria "A" – comprendente i locali di abitazione;
- Categoria "S" – comprendente i locali accessori e di servizio.

2. Sono considerati locali di abitazione gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitudine o di continuità. I locali di abitazione sono distinti nelle seguenti sottocategorie:

A1 a) soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto;

b) uffici, aule scolastiche, sale da lettura, tavernetta e studio;

A2 a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici in edifici di cura ed ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine per collettività ed altri ambienti di lavoro;

d) parti di autorimesse in cui si effettuano riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti una prolungata permanenza delle persone.

3. Sono considerati locali accessori o di servizio gli ambienti in cui la permanenza delle persone non si prolunga oltre il tempo strettamente indispensabile allo svolgimento delle specifiche funzioni o delle operazioni a cui gli ambienti stessi sono destinati, sempre che tale permanenza non abbia carattere di abitudine o di continuità. I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie:

S1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S2 a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie ovvero 10 metri di lunghezza;
 - c) magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non si prolunghi oltre il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico-scarico e pulizia;
 - d) lavanderie, stenditoi, ripostigli, cantine con superficie superiore a mq 5;
 - e) stalle, porcaie e assimilabili;
- S3 a) disimpegni inferiori a mq 12;
- b) cantine, ripostigli e magazzini inferiori a mq 5;
 - c) vani scala colleganti solo due piani;
 - d) autorimesse;
 - e) locali per macchine con funzionamento automatico; per tali locali sono fatte salve le speciali disposizioni più restrittive degli Enti preposti alla sorveglianza, al controllo e alla gestione degli impianti.
4. I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti, saranno classificati per analogia dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 72 – Caratteristiche dei locali di abitazione (Categoria A)

1. Le misure minime lineari, di superficie e volumetriche dei locali di abitazione compresi nella categoria "A" non devono essere inferiori a:
 - ml 2,70;
 - mq 9;
 - mc 24,30.
2. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone; ogni alloggio deve essere anche dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
3. Gli alloggi mono stanza devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona e mq 38 se per due persone.
4. Nelle nuove costruzioni i locali di categoria "A" devono soddisfare il requisito della profondità in relazione al suo rapporto illuminante e aerante; pertanto tutti i locali di categoria "A" avranno profondità dei vani misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata minore o uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento al punto più alto della superficie trasparente dell'infisso.
5. L'altezza netta minima dei locali di categoria "A" non deve essere inferiore a m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli. Per come previsto dall'art. 1 del D. M. 5 luglio 1975, così come modificato e integrato dal D. M. Sanità 9 giugno 1999, dette altezze minime possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati, per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria. Inoltre, i locali appartenenti a detta categoria devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni; i rapporti illuminanti minimi tra le superfici finestate e le superfici pavimentate dei locali delle sottocategorie "A1" e "A2" non devono essere inferiori a 1/8, così come il rapporto aerante.
6. Per i locali destinati a negozi, le misure minime lineari, di superficie e volumetriche, non devono essere inferiori a:
 - ml 3;
 - mq 20;
 - mc 60.
7. Le disposizioni precedenti non si applicano in caso di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 490/99 e ss. mm. ii.

Art. 73 – Caratteristiche dei locali accessori o di servizio (Categoria S)

1. L'altezza minima dei locali di questa categoria non deve essere inferiore a mt. 2,40 e, a eccezione di quelli compresi nella sottocategoria "S3", devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. In ogni caso deve essere assicurata, prima che si

possano disperdere, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti e similari).

2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura diretta con l'esterno, è sempre proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

3. Per i locali delle sottocategorie "S1" e "S2" il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/12; in tali casi la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq 0,40.

Art. 74 – Chiostrine, cavedi e intercapedini

1. La costruzione di chiostrine e cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi; le chiostrine ed i cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
- b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
- c) ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.

2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.

3. I cavedi e le chiostrine potranno areare e illuminare esclusivamente locali di categoria "S" non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

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

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

Art. 75 – Piani interrati o seminterrati

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella categoria "S", fatte salve le possibilità di deroga previste nei casi particolari regolamentati dalle norme di settore.

Art. 76 – Acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi dell'eventuale Regolamento adottato dall'Ente gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

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

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 77 – Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, che non siano soggetti al dilavamento di sostanze inquinanti, devono essere convogliate nella rete fognaria comunale per le acque bianche, o in altro recettore idoneo, per capacità e possibilità di recapito, secondo le norme vigenti in materia.

2. Qualora la fognatura comunale sia assente o non idonea a recepire le acque bianche provenienti dai nuovi insediamenti, è obbligatoria l'adozione di misure di protezione idraulica del territorio da valutare di volta in volta in relazione alle specificità dell'intervento programmato, prevedendo ove necessarie, idonee vasche di stoccaggio temporaneo delle piogge critiche da sottoporre al parere dei competenti uffici preposti al governo delle acque, all'ARPA e all'ASP.

3. E' vietata la realizzazione di opere ed interventi senza adottare le necessarie misure di prevenzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee nonché la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'Ente competente.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la DIA per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di permesso di costruire o di DIA, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia.
5. I pozzi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile, al fine di evitare rischi di inquinamento delle falde e del sottosuolo e situazioni di pericolo per persone e animali. La soluzione per assicurare tale occlusione deve essere approvata dagli uffici competenti, ai quali spetta pure il rilascio del titolo abilitativo per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 78 – Permeabilità dei suoli

1. Nelle aree soggette a edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime dettate dalle norme del presente REU.
2. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature con essenze autoctone (vedasi anche l'art. 192). Qualora il parcheggio sia alberato, questi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 3 per ciascun albero e delimitata, rispetto ai posti auto, da un cordolo sopraelevato che eviti lo sversamento nelle aiuole delle acque meteoriche provenienti dai posti auto.
3. In ogni caso devono essere garantiti adeguati posti auto per i diversamente abili, serviti da percorsi ottimizzati e privi di barriere architettoniche.

CAPO II – REQUISITI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO

Art. 79 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la DIA.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione di settore vigente.

Art. 80 – Facciate degli edifici e elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole, dispositivi apotropaici, antichi numeri civici, elementi toponomastici tradizionali, fittoni e simili.
2. Negli edifici classificati di interesse storico, culturale e testimoniale, o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti murari (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.

4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti in conformità al Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.
5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinverranno durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, antenne, cavi elettrici o telefonici.

Art. 81 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti massimi:
 - cm 30 per le sporgenze di cornici, balconi, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi di nuova realizzazione dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede, qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, possono essere assentite sporgenze maggiori di quelle fissate, e anche l'eventuale occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti.

Art. 82 – Allineamenti

1. Gli allineamenti verticali e orizzontali dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti, dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà consentire o prescrivere allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal REU, qualora lo motivino oggettive ragioni ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 83 – Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, e similari) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Può essere mantenuto lo scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è sempre vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 84 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad 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 o marciapiedi, 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. 85 – Passi carrai e uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che potrà essere assoggettata alla corresponsione di apposito tributo.

3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti a evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia e fogliame sugli spazi pubblici.

Art. 86 – Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione e apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati, è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale; in relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche delle opere.
3. I cortili, intesi come parti delle aree di pertinenza delle costruzioni non sistemate a verde permeabile o a parcheggi scoperti pavimentati in materiali filtranti, devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche.
4. Nei cortili destinati a illuminare ed areare case di civile abitazione, è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

Art. 87 – Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici

1. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con lo Sportello Unico per l'Edilizia, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Art. 88 – Obbligo di ripristino delle strade

1. Completati i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare perfettamente sgombra e ripulita, a sue cure e spese, l'area pubblica che venne racchiusa nell'assito e comunque occupata per l'allestimento del cantiere.
2. In mancanza, tale ripristino sarà eseguito a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del proprietario inadempiente; gli oneri occorsi che risulteranno dalla liquidazione dello Sportello Unico per l'Edilizia, fatta in base ad apposita tariffa, dovranno essere trattenuti sul deposito cauzionale da effettuarsi all'atto della richiesta di occupazione del suolo pubblico e, ove questo risulti insufficiente, dovranno essere corrisposti entro quindici giorni dalla notifica dell'avviso di pagamento fatta al proprietario.

Art. 89 – Recinzioni

1. I muri di cinta, le recinzioni e le cancellate devono avere un aspetto decoroso e armonizzato al contesto e alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada e dal REU, e quelle richieste dall'Ente gestore della viabilità su cui prospettano.
2. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati di almeno m 5 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 pubblica.
3. Ogni intervento che progressivamente sarà attuato, comporterà la contestuale messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Codice della Strada e dal presente REU.

Art. 90 – Numerazione civica

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

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

CAPO III – ARREDO URBANO E OPERE MINORI

Art. 91 – Elementi di arredo urbano

1. Sono definiti “Interventi relativi all’arredo urbano e alle opere minori” i seguenti interventi:

- a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- b) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- c) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere e simili);
- e) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- f) bacheche;
- g) fioriere;
- h) mostre provvisorie.

2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d’arte.

3. L’apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o dispositivi di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs 490/1999 e ss. mm. ii. Sono compresi fra tali dispositivi di pubblico interesse quelli che occorrono all’illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, alla sorveglianza, al monitoraggio, e all’efficienza della compagine urbana.

Art. 92 – Cartellonistica

1. Su tutto il territorio comunale, fatte salve prescrizioni specifiche riferite ad ambiti sottoposti a particolare tutela, quali le eventuali norme per il Piano del colore e dell’arredo urbano nel centro storico, si applicano le norme e le prescrizioni di seguito compendiate:

a) nel caso di installazione di cartellonistica su strada comunale o comunque in zone di proprietà pubblica, essa non deve determinare disturbo, per posizioni, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare nel rispetto delle vigenti norme del codice della strada e conseguentemente del regolamento di Polizia locale;

b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel Codice stradale similari e più specificamente:

- fondo giallo scritta nera;
- fondo blu scritta bianca;
- fondo bianco scritta nera;
- fondo bianco e bordatura rossa.

c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione. In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa. Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al primo fuori terra, salvo sotto forma di vetrofanie.

d) Nessun indicatore di attività è consentito su:

- strutture aggettanti (balconi, pensiline e tettoie);
- muratura in mattoni a vista o pietra;
- edifici di carattere monumentale o vincolati dalla legge.

Non sono consentite forme di pubblicità dipinte o incollate alla sede stradale o sul marciapiede.

e) E’ obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori non più utilizzati o riferibili a cessate attività. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro trenta giorni dalla data di cessazione dell’attività.

2. In caso di non ottemperanza lo Sportello Unico per l’Edilizia ne ordina la rimozione, assegnando i termini e provvedendo d’ufficio alla rimozione stessa addebitando le spese sostenute al titolare della cessata attività, fatte salve le sanzioni amministrative. Sopra gli indicatori di attività è obbligatorio apporre gli estremi della autorizzazione, quando necessaria.

Art. 93 – Insegne e targhe

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura, non è consentita l'apposizione di targhe soprastanti tende, né sono ammesse insegne ortogonali a bandiera ed a lettura laterale. I marchi, se riferiti a uno stesso edificio, devono risultare omogenei per dimensioni, posizioni e materiali.

Art. 94 – Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità/edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale, né occultare la segnaletica stradale o toponomastica.

2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

3. Le tende devono altresì soddisfare i seguenti requisiti:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
- rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm 20 per parte;
- essere priva di pendagli e frange;
- le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
- le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche per foggia, materiale e colore;
- non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.

Art. 95 – Bacheche

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:

- a) in corrispondenza di farmacie nelle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne;
- b) delle dimensioni massime di cm 30x50, anche luminose;
- c) pubblici esercizi per l'apposizione del menu listino, possono utilizzare bacheche di massimo 50x60 cm anche luminose;
- d) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione.

2. Le bacheche affisse a parete esterna che prospettante su spazio pubblico, o che comunque sono visibili da spazi pubblici, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base e ml 0,15 di spessore.

3. Le bacheche non devono essere posizionate ad un'altezza superiore a ml 1,20 da terra.

4. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro superiore a ml 0,80 di larghezza del piedistallo d'appoggio a terra.

5. Le bacheche devono essere realizzate in legno, o in metallo, in armonia con i colori della facciata così come per i materiali della costruzione delle bacheche stesse.

Art. 96 – Indicatori di pubblico interesse

1. Per le attività riconducibili a questo settore, in deroga alle precedenti norme è ammesso l'uso di indicatori luminosi a bandiera, purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività.

2. Tali indicatori possono riportare solo il logo che identifica la categoria del servizio e non la denominazione per esteso del settore né la ragione sociale.

Art. 97 – Edicole e chioschi

1. Per la vendita di giornali, riviste e assimilati, l'Amministrazione comunale può concedere, con apposita delibera consiliare, l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati chioschi e edicole.

2. Detti manufatti dovranno avere superficie complessiva in pianta non superiore a 8 mq e un'altezza massima di non oltre m 2,80.

3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicaps motori. I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità veicolare e pedonale e non arrechino pregiudizi ambientali.

4. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro, e devono inserirsi armonicamente nel contesto architettonico dell'ambito urbano, anche in relazione alle caratteristiche degli elementi di arredo urbano esistenti o che l'Amministrazione comunale intende apporre.

Art. 98 – Fioriere

1. La collocazione di fioriere, di dimensioni, foggia e materiali approvati dall'Amministrazione comunale, può essere autorizzata esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio. Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

2. Tale collocazione è da intendersi a titolo temporaneo e comunque rimovibile su richiesta della Amministrazione comunale nel termine di quindici giorni.

Art. 99 – Mostre provvisorie

1. Le mostre provvisorie su suolo pubblico in occasione di fiere, mercati ed altri eventi simili, sono consentite per un massimo di sette giorni.

2. La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi e di eventuali danneggiamenti da parte dei soggetti e delle maestranze che intendono esporre la loro merce.

3. Gli appositi spazi saranno concordati con lo Sportello Unico per l'Edilizia, che provvederà a regolamentare tali esposizioni senza arrecare pregiudizio alla viabilità.

Art. 100 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

1. E' consentita la fruizione stagionale, da parte dei clienti, di spazi esterni su suolo pubblico o privato, antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti pizzerie e simili.

2. Non è consentita per attività commerciali non configurabili a pubblici esercizi.

3. Gli spazi devono comunque essere accessibili e dotati di servizi igienici idonei all'uso da parte di portatori di handicap motori.

4. Le coperture stagionali degli spazi collegati a pubblici esercizi dovranno essere realizzate con materiale leggero (legno, alluminio e tendaggi) e avranno la durata concordata con l'Amministrazione pubblica, ma rigorosamente stagionale.

Art. 101 – Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere poste al di sopra della linea di gronda degli edifici, o sulle pareti degli stessi allorquando non prospicienti su spazi pubblici.

4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente devono essere centralizzate, in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione nel caso di edifici a schiera).

CAPO IV – FUNZIONI E USI URBANISTICI

Art. 102 – Articolazione e definizione

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali:

- 1 – funzioni residenziali;
- 2 – funzioni terziarie;
- 3 – funzioni produttive urbane;
- 4 – funzioni commerciali al dettaglio;
- 5 – funzioni sociali a livello di quartiere;
- 6 – funzioni produttive agricole;
- 7 – funzioni speciali.

2. L'elenco degli usi si utilizza:

- per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
- per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
- per l'esatta applicazione degli oneri di urbanizzazione.

3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSA e del REU che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.

5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.

6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, ossia l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, ovvero da altri atti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.

7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Legge n. 10/1977 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.

8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSA, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente REU. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal REU per ciascun ambito, area o zona.

9. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie complessiva dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

Art. 103 – Funzioni residenziali

1. Sono distinguibili in:

2. Abitazioni private (uso 1.1): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi e accessori, privati e condominiali.
3. Abitazioni collettive (uso 1.2): questo uso 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. 104 – Funzioni sociali a livello di quartiere

1. Sono distinguibili in:

2. Asili nido e scuole materne (uso 2.1): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici e sia privati.

3. Scuole dell'obbligo (uso 2.2): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, primarie e secondarie, sia pubbliche e sia private.
4. Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3): questo uso comprende i vari servizi pubblici -o di uso pubblico- a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.
5. Servizi religiosi (uso 2.4): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.
6. Attrezzature del verde (uso 2.5): questo uso 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, anche di interesse intercomunale; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di tipo U2.

Art. 105 – Funzioni commerciali al dettaglio

1. Sono distinguibili in:
2. Esercizi di vicinato (uso 3.1): questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a mq 150.
3. Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2): questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D. Lgs 31 marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a mq 150 e fino a mq 800.
4. Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3): questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D. Lgs 31 marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a mq 800 e fino a 1.500 mq.
5. Grandi strutture di vendita (uso 3.4): questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a mq 1.500.

Art. 106 – Funzioni terziarie

1. Sono distinguibili in:
2. Botteghe (uso 4.1): questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario e ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento.
3. Pubblici esercizi (uso 4.2): questo uso 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 ad intenso concorso di pubblico.
4. Uffici e studi (uso 4.3): questo uso 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.
5. Attrezzature amministrative e direzionali: comprendono 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 SC > 300 mq.
6. Attrezzature espositive: comprendono le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.
7. Attrezzature ricettive: comprendono tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari; comprendono altresì le attività regolamentate di affitta camere/case per vacanze.
8. Attrezzature per l'istruzione superiore: comprendono 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.
9. Attrezzature sociosanitarie: comprendono i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie pubbliche e private, e similari, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.
10. Attrezzature culturali: comprendono le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.
11. Attrezzature per lo spettacolo: comprendono 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 e lo spettacolo.

12. Attrezzature sportive-ricreative: comprendono le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, clubhouse, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

13. Attrezzature per la mobilità: comprendono 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 U1 ed U2 né pertinenziali), e i servizi complementari connessi.

14. Attrezzature tecniche e tecnologiche: comprendono le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Art. 107 – Funzioni produttive urbane

1. Sono distinguibili in:

2. Opifici artigiani: comprendono gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

3. Impianti industriali: comprendono gli stabilimenti e gli impianti produttivi a carattere propriamente industriale, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

4. Terziario produttivo avanzato: comprendono 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 e simili.

5. Magazzini e depositi: comprendono 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 di spedizionieri e autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Art. 108 – Funzioni produttive agricole

1. Sono distinguibili in:

2. Abitazioni agricole: comprendono le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i mq 50 per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche secondo la legislazione regionale vigente.

3. Servizi agricoli: comprendono 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, sempre per l'autoconsumo.

4. Allevamenti aziendali: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata.

5. Impianti agroalimentari: comprendono 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: comprendono 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: comprendono 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: comprendono gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto e complemento.

9. Lagoni di accumulo liquami: comprendono le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione.

Art. 109 – Funzioni speciali

1. Sono distinguibili in:

2. Infrastrutture per il territorio: comprendono la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

3. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale: comprendono la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico e ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico.
4. Orti urbani: comprendono le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.
5. Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto: comprendono le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.
6. Attività estrattive: comprendono le attività di coltivazione di miniere, cave e torbiere e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge, con riferimento specifico alla L. R. n. 40/2009 e al suo Regolamento di attuazione. Nuove attività estrattive non potranno essere assentite nelle sottozone "E3" e "E5".
7. Campeggi: comprendono l'allestimento e la gestione di aree per la fruizione turistica all'aperto (camper, roulotte e simili), e in strutture abitative di tipo esclusivamente temporaneo/precario (case mobili e similari), salvi gli indispensabili servizi comuni; la loro predisposizione, classificazione e gestione sono regolamentate dalla L. R. n. 28/1986, applicando i criteri di cui al D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013. Le nuove attività sono ammissibili negli ambiti TAF in assenza di situazioni e vincoli inibitori; per la loro realizzazione o ampliamento, è richiesta anche la valutazione di impatto ambientale.
8. Allestimenti cimiteriali: comprendono le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; essi sono regolamentati dalla specifica normativa di settore.

CAPO V – ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 110 – Definizione delle destinazioni d'uso commerciali e para commerciali

1. Ai sensi degli adeguamenti al D. Lgs 114/1998 e alla L. R. n. 17/1999 (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 114/1998 e della L. R. n. 17/1999) sono così definite le destinazioni d'uso commerciali e para commerciali.

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 e similari), 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 confezionamento e simili, locali espositivi, 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– (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori e simili), o come magazzini, secondo la presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Dette 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);

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 d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda). 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 sia organizzato con accesso diretto del pubblico per la scelta e il prelievo delle merci (tipo cash&carry). In caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

3. Destinazioni d'uso para commerciali e similari

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 unità locali senza addetti tipo bancomat e distributori automatici);
- 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 e simili, e 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 para commerciali 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 e simili;
- cinematografi, teatri, sale da concerto.

d) Sono parimenti considerate come attività para commerciali, 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, d'intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e d'intermediazione nei trasporti;
- 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 standard urbanistici, nelle sottocategorie di cui al successivo articolo.

Art. 111 – Definizioni della superficie di vendita

1. 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 cui il pubblico abbia libero accesso;

c) non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- I servizi igienici, sia per il pubblico sia 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 confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale;
- 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, sarà 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 è convenzionalmente conteggiata al 10 % e aggiunta a quella al chiuso.

2. 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.

3. Superficie di vendita attività para commerciali o equiparate

- a) per superficie di vendita delle attività para commerciali 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 in 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) si applicano le stesse esclusioni previste per le attività commerciali;
- e) ai soli fini del calcolo degli standard la parte di superficie di vendita all'aperto è 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 sono computate al 50%.

Art. 112 – Sottocategorie di attività

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nei diversi ambiti territoriali, degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali sono distinte 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 para commerciali di vicinato;

le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

b) Tipo M1: Medie superfici di livello 1 (esercizi con 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 para commerciali di livello 1;

c) Tipo M2: Medie superfici di livello 2 (esercizi con 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 para commerciali di livello 2;

d) Tipo G1: Grandi Superfici di minore dimensione (esercizi aventi 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 para commerciali 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 para commerciali di area estesa;

f) Tipo AA - Attività all'aperto: basate prevalentemente su superfici espositive all'aperto (roulotte, rimorchi, articoli da giardino e simili), 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 114/1998.

2. Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi di cui al comma precedente o abbinati ad attività produttive o d'ingrosso, sono classificati in funzione del tipo cui appartengono le superfici prevalenti.

Art. 113 – Attività preesistenti difformi dalla presente regolamentazione

1. Le attività commerciali esistenti alla data di approvazione Consiliare degli adeguamenti al D. Lgs 114/1998 e alla L. R. n. 17/1999, si considerano 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 indipendentemente dall'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 regolamentazione.

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. 114 – Modalità di intervento edilizio

1. Le modalità d'intervento edilizio sono quelle fissate dal PSA valide per l'ambito di riferimento, se per l'ambito di riferimento o in cui dovrebbero ricadere gli interventi edilizi, le norme prevedano destinazioni per attività commerciali, para commerciali e assimilati e comunque per interventi vincolati fino a un massimo di mq 1.500 di superficie di vendita coperta. Detto vincolo dovrà risultare da atto unilaterale d'obbligo registrato e acquisito agli atti dall'Amministrazione comunale.

2. La realizzazione ex novo, l'ampliamento o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, para commerciali e assimilati qualora la superficie di vendita coperta non superi i 1.500 mq, se previste dalla normativa di PSA negli ambiti in cui ricadono, può essere assentita con semplice provvedimento di titolo abilitativo e con i vincoli di cui al comma precedente.

3. Per le realizzazioni ex novo, l'ampliamento o le trasformazioni da altre destinazioni in spazi commerciali, para commerciali 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 PAU, conformemente alle classificazioni e alle destinazioni d'uso previste dal PSA.

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 utilizzabili, se tale vincolo non è già inserito in sede di PAU, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo il vincolo dovrà risultare da atto unilaterale d'obbligo registrato e acquisito formalmente dall'Amministrazione comunale.

Art. 115 – Destinazioni commerciali e para commerciali nelle costruzioni

1. Nei piani attuativi e negli atti o titoli abilitativi, nonché dei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni concernenti le destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e para commerciali, 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 devono essere espressamente indicate nel provvedimento.

3. Non possono essere insediate attività commerciali o para commerciali di tipo o sottocategorie diverse 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, para commerciali e assimilati possono essere assentita con titolo abilitativo 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 para commerciali 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 le 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 obbligatoriamente includere i seguenti elementi informativi:

- valutazione dell'impatto occupazionale;
- valutazione dell'impatto sulla rete commerciale esistente;
- valutazione degli impatti sul traffico veicolare urbano ed extraurbano;
- valutazione dell'impatto ambientale;
- le altre valutazioni indicate dalla Regione con D.C.R. 409/2000, come vigente.

Art. 116 – Requisiti localizzativi e spaziali

1. Le attività commerciali collocate all'interno delle aree residenziali devono 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 para commerciali 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. Comunque, le suddette disposizioni non trovano applicazione per le grandi strutture di vendita localizzate in prossimità di una via a scorrimento veloce, che ne amplii 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 sul traffico urbano ed extraurbano, dovranno agevolare l'accesso a tali insediamenti mediante idonee infrastrutture di collegamento quali:

- la creazione di strade complanari se dotate di svincoli stradali con adeguate corsie di accumulo in entrata e in uscita;

- la creazione di svincoli stradali e/o sottopassi stradali con adeguate corsie di accumulo in entrata e in uscita.

7. L'attestazione dell'insediamento sugli assi di grande scorrimento urbano ed extraurbano, 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. 117 – 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 saranno valutati volta per volta dallo Sportello Unico per l'Edilizia:

- 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 necessitano 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 sia raggiunta complessivamente da un insieme 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 il gruppo di spazi commerciali.
7. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio, non è obbligatoria solo per le attività para commerciali.

Spazi pedonali

8. Gli spazi commerciali devono 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 documentate situazioni viabilistiche.
12. Negli interventi da realizzare mediante PAU, i suddetti obblighi di dotazione di specifici spazi pedonali possono eventualmente essere assolti anche con una disposizione planimetrica e/o 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 dell'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 PR in ambiti di conservazione e/o riqualificazione;
 - nuove costruzioni, trasformazioni da altre destinazioni in spazi commerciali, para commerciali e assimilati in ambiti di riqualificazione.

Art. 118 – Requisiti dei parcheggi

1. Le dotazioni di aree destinate a parcheggio per le attività commerciali, sono quelle disciplinate dall'art. 9 della L. R. 17/1999 e ss. mm. e ii.
2. La quantità delle aree da destinare a parcheggio necessaria in relazione agli spazi destinati alle attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie e della loro localizzazione, è compendiate nella tabella allegata al presente articolo.
3. Detta dotazione di aree è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/1989.
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 del pubblico durante l'orario di apertura dell'attività commerciale, va formalmente garantito o tramite convenzione o tramite atto unilaterale d'obbligo.
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 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 dalle relative attività commerciali.
9. Le aree destinate a parcheggio di superficie superiore a 400 mq, devono essere piantumate.

10. La monetizzazione, totale o parziale, è ammessa solo nei casi espressamente indicati nella tabella di seguito allegata al presente articolo, diversamente saranno applicati i principi e i meccanismi perequativi. Le modalità ed i criteri per procedere alla monetizzazione, saranno stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI/MQ DI SUPERFICIE DI VENDITA (aggiuntiva rispetto alla Legge n. 122/1989)			
TIPO DI ATTIVITA'	IN AMBITO STORICO	NEGLI ALTRI AMBITI	MONETIZZAZIONE
VA Negozi alimentari di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq	0,4	1,5	SI esclusivamente nell'Ambito Storico NO negli altri Ambiti
VB Negozi non alimentari di vicinato aventi superficie di vendita fino a 250 mq	0,4	0,8	SI esclusivamente nell'Ambito Storico NO negli altri Ambiti
VP Attività para commerciali di vicinato aventi superficie di vendita fino a 250 mq	0,4	0,8	SI esclusivamente nell'Ambito Storico NO negli altri Ambiti
M1A Medie Superfici alimentari di livello 1 con superficie di vendita tra 251 e 600 mq	0,8	2	NO
M1B Medie Superfici non alimentari di livello 1 con superficie di vendita tra 251 e 600 mq	0,6	1,5	NO
M1P Medie Superfici para commerciali di livello 1 con superficie di vendita tra 151 e 600 mq	0,6	1	NO
M2A Medie Superfici alimentari di livello 2 con superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq	=	2	NO
M2B Medie Superfici non alimentari di livello 2 con superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq	1	1,5	NO
M2P Medie Superfici para commerciali di livello 2 con superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq	0,8	1	NO
G1A Grandi superfici di Minore Dimensione Grandi Superfici alimentari di livello 1 esercizi aventi una superficie di vendita tra 1.501 e 4.500 mq	=	2,5	NO
G1B Grandi superfici di Minore Dimensione Grandi Superfici non alimentari di livello 1 esercizi aventi una superficie di vendita tra 1.501 e 4.500 mq	=	1,5	NO
G1P Grandi superfici di Minore Dimensione Grandi Superfici para commerciali di livello 1 esercizi aventi una superficie di vendita tra 1.501 e 4.500 mq	=	1,5	NO
G2A Grandi superfici di Maggiori Dimensioni Grandi Superfici alimentari di area estesa esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 4.500 mq	=	2,5	NO
G2B Grandi superfici di Maggiori Dimensioni Grandi Superfici non alimentari di area estesa esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 4.500 mq	=	2	NO
G2P Grandi superfici di Maggiori Dimensioni Grandi Superfici para commerciali di area estesa esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 4.500 mq	=	2	NO
AA Attività esercitate all'aperto	=	1,5	NO
AP Aree per Fiere, sagre e mercati ambulanti	Da definire in sede di individuazione delle aree	Da definire in sede di individuazione delle aree	Da definire in sede di individuazione delle aree

TITOLO VII - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO I – DEFINIZIONI E CONTENUTI

Art. 119 – Requisiti

1. Gli organismi edilizi devono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti devono soddisfare le proposizioni essenziali indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.

Art. 120 – Contenuti dei requisiti connessi alle funzioni d'uso

1. Nel seguito per ciascun requisito sono indicati:
 - le esigenze da soddisfare;
 - i campi di applicazione;
 - i livelli di prestazione, con le relative unità di misura;
 - i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento);
 - i modi per verificare il requisito a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
2. I campi d'applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
 - A – funzione abitativa;
 - B – funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - C – funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - D – funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - E – funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
3. In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.
4. I livelli di prestazione comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando a unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
 - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito al successivo art. 122. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 122, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente;
 - livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 122, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
 - al modello di scomposizione del sistema ambientale (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
 - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.Per taluni requisiti vi può essere un'articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singoli elementi tecnologici (pareti, parapetti, infissi).
5. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati. In tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal REU.
6. In sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, sono possibili i seguenti metodi di verifica:
 - verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati - progettazione

(comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente. La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo a una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;

- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate dal REU (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se il REU non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva saranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

7. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati e alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge e alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni a ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;

- prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI2. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

- eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;

- giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

8. I requisiti di cui al presente titolo sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 122.

Art. 121 – Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. 120, e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste e i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto nel presente titolo del REU per i livelli di prestazione e i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.

3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

4. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato:

- allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 120 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;

- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica e i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- allega gli eventuali giudizi sintetici.

Art. 122 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti del presente REU vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti in pianta e in elevazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione totale;
- cambio di destinazione d'uso.

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio e eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art. 121.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1 del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti vanno presi in considerazione giacché strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

Art. 123 – Requisiti definiti da norme di settore

1. Fatti salvi i casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune, ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto e alle vigenti normative, comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori e allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

CAPO II – SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

Art. 124 – Campo di applicazione

1. Tutte le funzioni dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, in presenza di spazi chiusi e aperti soggetti alla normativa di sicurezza antincendio generale e a quella di sicurezza antincendio specifica per l'attività.

Art. 125 – Esigenze da soddisfare

1. Resistenza al fuoco attitudine dei componenti edilizi a conservare per un determinato tempo la stabilità (R), la tenuta (E) e l'isolamento termico (I), così definiti:

- la stabilità (R) è l'attitudine a conservare la resistenza meccanica sotto l'azione del fuoco;
- la tenuta (E) è l'attitudine a non lasciar passare né produrre, se sottoposto all'azione del fuoco, vapori o gas caldi sul lato esposto;
- l'isolamento termico (I) è l'attitudine a ridurre, entro un certo limite, la trasmissione del calore.

2. Reazione al fuoco indica il grado di partecipazione alla combustione di un materiale esposto al fuoco. I materiali non devono essere causa aggravante lo sviluppo del rischio d'incendio o l'emanazione di gas e fumi nocivi in fase di combustione.

3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione d'incendio il pericolo d'incendio in un organismo edilizio deve essere valutato attraverso l'identificazione delle seguenti tipologie di pericolo:

- le sostanze che potrebbero generare fiamme, fumo, calore o esplosione;
- la localizzazione delle fonti di combustione quali fonti d'aggravio della situazione di pericolo;

- le carenze dell'organizzazione dei flussi di materiali o persone relative a ogni specifica attività svolta all'interno dell'organismo edilizio (carenze di layout);
 - le modalità organizzative della specifica attività (carenze organizzative).
4. Evacuazione in caso d'emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso l'organismo edilizio deve essere dotato di:
- un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato;
 - un sistema che consenta una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi e alle squadre di soccorso.

Art. 126 – Livelli di prestazione

1. Resistenza al fuoco (R), (RE), (REI) Il valore richiesto per un elemento costruttivo è stabilito nelle norme specifiche di riferimento. Per indicare dette resistenze sono utilizzate le seguenti classi di tempo: 15, 30, 45, 60, 120, 180. Classi di tempo maggiori possono essere richieste per necessità particolari.

2. Reazione al fuoco Il grado di partecipazione al fuoco di un materiale è indicato con 6 classi: dalla classe 0 (materiali non combustibili) fino alla classe 5 (materiali altamente combustibili, il cui impiego è sconsigliabile). La classe di reazione al fuoco dei materiali è desunta dalle certificazioni degli stessi. La classe di reazione al fuoco dei materiali è prescritta dalle norme di sicurezza antincendio generali e da quelle disciplinanti le singole attività, in relazione alla specifica destinazione dell'organismo edilizio e in relazione all'uso specifico.

3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione d'incendio Valutate le tipologie di pericolo, vanno applicati in modo complementare o alternativo i concetti di:

- eliminazione,
- riduzione,
- sostituzione,
- separazione.

Devono quindi essere previsti e attuati accorgimenti tipologici, tecnologici, organizzativi affinché siano rispettate le prescrizioni e finalità dettate dalle norme nazionali vigenti in materia.

4. Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso Nell'organismo edilizio, in caso di emergenza, deve essere previsto e organizzato un sistema per:

- l'evacuazione delle persone in un tempo ammissibile; le vie di esodo e le relative informazioni dovranno essere facilmente identificabili, protette, geometricamente regolari, adeguatamente dimensionate, dovrà inoltre essere possibile identificare e raggiungere, il "punto di raccolta";
- l'accessibilità e la manovrabilità per i mezzi e le squadre di soccorso.

5. Interventi di nuova costruzione e interventi di cui al comma 1 dell'art. 122 La normativa vigente, che specifica per tipologie di edifici o di attività le finalità, indica le prescrizioni tecniche e le procedure che devono essere garantite e seguite.

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'art. 122 Il requisito s'intende soddisfatto qualora siano raggiunti i livelli stabiliti dalla normativa vigente al punto precedente, salvo che quest'ultima consenta l'utilizzo di livelli inferiori o specifiche deroghe.

Art. 127 – Verifica in sede progettuale

1. In relazione alla tipologia dell'organismo edilizio e al tipo di attività da svolgere, il tecnico abilitato, valutato che l'intervento è soggetto alla normativa antincendio, effettua la progettazione conformemente alle prescrizioni dettate dalle specifiche normative di sicurezza antincendio. Nei casi previsti dalla normativa vigente, deve essere ottenuto anche sul progetto il parere di conformità dei VV FF.

2. Se l'intervento non è soggetto alla normativa antincendio, il progettista si limiterà all'attestazione di tale evenienza.

Art. 128 – Verifica a lavori ultimati

1. Il soddisfacimento del requisito è dimostrato da:

- Dichiarazione di conformità al progetto e alla normativa vigente del tecnico competente, per gli interventi soggetti alla normativa antincendio e al parere di conformità edilizia dei VV FF (compresi quelli relativi a attività industriali soggette a rischi rilevanti). Tale dichiarazione è supportata anche dal certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV FF con le modalità e procedure previste dalle norme vigenti. Essendo tale certificato subordinato all'esito positivo conseguente al sopralluogo dei VV FF, nell'attesa il tecnico competente può (in alternativa) allegare copia della dichiarazione di conformità presentata ai VV FF dall'interessato, con l'attestazione di ricevuta.

- Giudizio sintetico, per quanto riguarda tutti gli altri interventi edilizi che sono soggetti alla normativa antincendio, ma non al parere di conformità dei VV FF e al certificato di prevenzione incendi. Il giudizio sintetico del tecnico abilitato è teso a verificare, mediante misure e ispezione visiva dettagliata, la rispondenza alla normativa e al progetto delle soluzioni realizzate. Il giudizio potrà essere eventualmente supportato da certificazioni dei materiali, e dei componenti utilizzati, eventualmente comprensive anche della corretta installazione.

2. Nel caso l'opera realizzata non sia soggetta a normativa di sicurezza antincendio, il tecnico competente si limiterà ad attestare tale evenienza.

CAPO III – SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art. 129 – Esigenze da soddisfare

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.

Art. 130 – Campo di applicazione

1. Tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 120, le funzioni di cui alle lettere A, B, C, D, E e tutti gli spazi dell'organismo edilizio, comprese le sue pertinenze, nel caso d'installazione, trasformazione, ampliamento d'impianti.

2. In particolare sono soggetti al presente requisito:

- gli impianti di cui all'elenco indicato nella normativa vigente per quanto riguarda gli edifici adibiti a uso civile, dove per "edifici adibiti a uso civile" s'intendono le unità immobiliari o le loro parti destinate a uso abitativo, a studio professionale o a sede di persone giuridiche private, associazioni, circoli, conventi e similari;

- gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica (nei modi stabiliti dalla normativa vigente) di immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e a altri usi (compresi gli edifici adibiti a sede di società, attività industriale, commerciale o agricola o in ogni caso di produzione o di intermediazione di beni o servizi, gli edifici di culto, nonché gli immobili destinati a uffici, scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere a pubbliche finalità, dello Stato o di Enti pubblici territoriali, istituzionali o economici).

Art. 131 – Livelli di prestazione

1. Per le nuove costruzioni e gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 122, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'art. 122, il requisito s'intende soddisfatto quando gli impianti sono progettati e realizzati a regola d'arte, utilizzando materiali certificati. L'impianto progettato e realizzato secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considera a regola d'arte.

2. Nei casi previsti dalla normativa vigente deve essere redatto e depositato presso gli organi competenti il progetto obbligatorio completo della documentazione necessaria; il progetto può essere integrato con le modalità previste dalla legge nel caso di varianti che si rendano necessarie in opera.

Art. 132 – Verifica in sede progettuale

1. Riguardo all'attività da svolgere nell'organismo edilizio, il progettista valuta se l'impianto da installare, trasformare, ampliare, rientra o no nei limiti dimensionali indicati dalla normativa vigente per cui:

- nel primo caso redige il progetto obbligatorio in conformità alle indicazioni delle guide dell'ente italiano di unificazione (UNI) e del comitato elettrotecnico italiano (CEI); rispetto a tali indicazioni dovranno essere condotte le verifiche tese al soddisfacimento del requisito;

- nel secondo caso attesta che l'intervento non è soggetto al progetto obbligatorio e si limita a una descrizione dettagliata delle soluzioni impiantistiche che intende realizzare.

Art. 133 – Verifica a lavori ultimati

1. 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.

CAPO IV – ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI

Art. 134 – Esigenze da soddisfare

1. Sono rumori aerei quelli che si propagano attraverso l'aria. L'isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato deve essere tale da mantenere, negli spazi chiusi dell'organismo edilizio di fruizione dell'utenza, livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività. A tal fine necessita:

- un'adeguata resistenza al passaggio di rumori aerei degli elementi tecnici costituenti le chiusure (pareti perimetrali verticali, solai sopra o sotto spazi aperti, infissi esterni verticali e orizzontali) e le partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti dei vani tecnici e relative porte);
- controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore ha origine.

2. Il requisito è articolato in:

- requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure;
- rumore prodotto dagli impianti tecnologici.

Art. 135 – Campo di applicazione

1. Funzioni di cui all'art. 120:

- funzioni dei raggruppamenti A, E;
- funzioni del raggruppamento B, con esclusione delle attività produttive laboratoriali;
- funzioni abitative del raggruppamento D.

Art. 136 – Livelli di prestazione relativi ai requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure

1. Per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia.

Gli ambienti abitativi sono classificati dalla normativa vigente in sette categorie, nelle quali le chiusure e le partizioni devono rispettare i livelli d'isolamento $D_{2m,n}T_w$ e R'_w sottoelencati, indipendentemente dalla zona acustica in cui è collocato l'organismo edilizio.

Categorie	Classificazione degli ambienti abitativi	R'_w (db)	$D_{2m,n}T_w$ (db)
a	edifici adibiti a residenza o assimilabili	50	40
b	edifici adibiti ad uffici e assimilabili	50	42
c	edifici adibiti ad alberghi, pensioni e assimilabili	50	40
d	edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	55	45
e	edifici adibiti ad attività scolastiche e assimilabili	50	48
f	edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili	50	42
g	edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili	50	42

2. Grandezze di riferimento:

R_w è l'indice di valutazione del potere fonoisolante di partizioni fra ambienti (riferito a prove in laboratorio).

R'_w è l'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti (riferito alle reali condizioni di utilizzo). $D_{2m,n}T_w$ è l'indice di valutazione dell'isolamento acustico di facciata, normalizzato secondo il tempo di riverbero. I valori di R_w si riferiscono a separazioni fra distinte unità immobiliari. Nel caso di strutture di confine tra unità immobiliari a destinazione diversa, si applica il valore della tabella più rigoroso. Per gli edifici scolastici deve essere assicurato anche il potere fonoisolante delle strutture divisorie interne tra i vari ambienti.

3. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente (compresi quindi cambio d'uso e cambiamento di attività classificata), il requisito è inteso raccomandato e si ritiene soddisfatto quando sono soddisfatti i livelli di prestazione di cui al comma precedenti.

Art. 137 – Livelli di prestazione relativi alla rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici

1. Per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia, la rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici (negli ambienti diversi da quelli in cui il rumore si origina, ma in ogni modo più sfavoriti) non deve superare i limiti posti dalla normativa vigente e precisamente:

$L_{A_{\max}} \leq 35$ dB(A) per i servizi a funzionamento discontinuo;

$L_{A_{\text{eq}}} \leq 25$ dB(A) per i servizi a funzionamento continuo.

2. Grandezze di riferimento:

$L_{A_{\max}}$ è il livello massimo di pressione sonora, ponderata A, con costante di tempo slow $L_{A_{eq}}$ è il livello continuo equivalente di pressione sonora, ponderata A.

3. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente (compresi quindi cambio d'uso e cambiamento di attività classificata), il requisito è inteso raccomandato e si ritiene soddisfatto quando sono soddisfatti i livelli di prestazione di cui al comma precedente.

Art. 138 – Metodi di verifica in sede progettuale

1. I metodi di verifica di seguito indicati sono differenziati a seconda che siano finalizzati a verificare l'indice di valutazione del potere fonoisolante delle partizioni interne e l'isolamento acustico di facciata di chiusure esterne, oppure la rumorosità degli impianti tecnologici. L'utilizzo dei metodi di verifica progettuale indicati (metodi di calcolo, soluzioni tecniche certificate, soluzioni tecniche conformi) libera dalla necessità di verificare il grado prestazionale anche con la prova in opera.

2. Grandezze di riferimento:

R = potere fonoisolante misurato in laboratorio;

R' = potere fonoisolante apparente, misurato in opera (generalmente inferiore a R principalmente a causa delle trasmissioni laterali);

R_w = indice di valutazione del potere fonoisolante;

R'_w = indice di valutazione del potere fonoisolante apparente;

T = tempo di riverbero nell'ambiente ricevente;

L_1 ed L_2 = livelli equivalenti medi di pressione sonora;

D_{nw} = indice di valutazione dell'isolamento acustico di facciata;

Art. 139 – Verifica in sede progettuale dei requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure

1. Per le partizioni interne si fa riferimento all'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente R'_w .

2. Soluzione tecnica certificata

Il tecnico competente evidenzia e descrive le soluzioni da realizzare, che devono essere conformi (per materiali e modalità di esecuzione) a un campione che, a seguito di prove di laboratorio, abbia conseguito un valore di R_w superiore di almeno 3 dB rispetto al valore dell'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente R'_w prescritto dall'art. 137. Nel caso manchino specifiche certificazioni di laboratorio (o soluzioni tecniche certificate) il requisito è soddisfatto se sono utilizzati (relativamente alla tipologia di partizione) i seguenti metodi di verifica.

3. Metodo di calcolo A (per partizioni omogenee aventi massa superficiale $>150 \text{ kg/m}^2$)

a) Si determina R_w mediante la relazione:

$$R_w = 37,5 \lg m' - 42$$

con m' = densità superficiale di una parete semplice, (massa al m^2 del muro). Il valore dell'indice di valutazione del potere fonoisolante R_w così ottenuto si riferisce al comportamento acustico teorico della parete. Nelle condizioni di reale impiego, il parametro di riferimento da raggiungere è l'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente R'_w (inferiore a quello sopra calcolato, principalmente a causa delle trasmissioni laterali).

b) Si calcola R'_w con la relazione:

$$R'_w = R_w - 3$$

c) Si confronta R'_w così ottenuto col livello di prestazione prescritto per la partizione in oggetto.

d) Soluzione tecnica conforme (per partizioni delle categorie abitative A, B, C, E, F, G).

Questa soluzione garantisce un valore di R'_w superiore o uguale a 50 dB ma non garantisce il raggiungimento di valori di R'_w uguali a 55 dB, pertanto è applicabile solo alla progettazione delle partizioni relative alle categorie diverse dalla categoria D.

1° soluzione – Parete in mattoni pieni, o semipieni formato UNI, dello spessore almeno di 28 cm (pareti a due teste), intonacati con cm 1,5 di malta M 3 su entrambi i lati o in ogni modo con muratura di massa superiore a 440 kg/mq.

2° soluzione – Parete a intercapedine, composta da uno strato di mattoni forati da 8 cm (8 x 25 x 25) e da uno strato di forati da 12 (12 x 25 x 25), con intercapedine in lana di vetro spessa cm4 e densità non inferiore a 100 kg/mc, con intonaco su entrambi i lati.

4. Metodo di calcolo B (per partizioni interne composte)

I valori di R_w determinati secondo i metodi in precedenza illustrati possono essere utilizzati per determinare il valore di R'_w risultante da più elementi associati fra loro, secondo i criteri di seguito definiti.

Qualora siano disponibili separatamente R_{1w} della parte opaca di superficie S_1 e R_{2w} dell'infilso di superficie S_2 , e D_{nw} (che è indice di valutazione dell'isolamento acustico di un "piccolo elemento"), è possibile calcolare l'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente R'_w della chiusura o della partizione di superficie $S = S_1 + S_2$ con la formula:

$$R'_w = -10 \cdot \lg (S_1/S \cdot 10^{-R_{1w}/10} + S_2/S \cdot 10^{-R_{2w}/10} + A_0/S \cdot 10^{-D_{nw}/10}) - K$$

dove: $A_0 = 10 \text{ m}^2$; $K = 2$ (contributo peggiorativo dovuto alla trasmissione laterale).

Nel caso di più infissi o più "piccoli elementi" il secondo e il terzo termine della formula saranno costituiti da sommatorie.

5. Nel caso di chiusure esterne (isolamento acustico di facciata) la prestazione è misurata dall'indice dell'isolamento acustico normalizzato di facciata, $D_{2m,n}T_{w}$, dove il significato dei pedici è:

- $2m$, indica che il rumore esterno è misurato a 2m dalla facciata;
- nT , indica che il parametro è normalizzato rispetto al tempo di riverberazione;
- W , indica che il parametro è un indice 1.

Il tecnico competente dimostra la conformità del progetto al requisito mediante i seguenti metodi di calcolo.

6. Metodo di calcolo C (per chiusure semplici)

Noto il potere fonoisolante R_w della parete (dedotto da certificazione o da calcolo), si determina l'indice dell'isolamento acustico di facciata $D_{2m,n}T_{w}$ come segue:

a) calcolare R'_w della parete in opera con la formula:

$$R'_w = R_w - 3$$

b) calcolare l'indice dell'isolamento acustico di facciata:

$$D_{2m,n}T_{w} = R'_w + 10 \lg V/6 T_0 S$$

con V = volume dell'ambiente ricevente (m^3); $T_0 = 0.5$ (s); S = superficie di facciata vista dall'interno (m^2)

c) verificare che il valore ottenuto sia uguale o superiore al livello di prestazione richiesto.

7. Metodo di calcolo D (per chiusure composte)

Nel caso di chiusura composta da elementi "normali" (come parete e infissi) e da "piccoli elementi"

- a) si calcola dapprima l'indice di valutazione del potere fonoisolante della facciata R'_w con la formula definita nel metodo di calcolo B per le partizioni interne;
- b) quindi si calcola $D_{2m,n}T_{w}$ come indicato nel metodo di calcolo C.
- c) si verifica che il valore ottenuto sia uguale o superiore al livello di prestazione richiesto.

Art. 140 – Verifica a lavori ultimati dei requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure

1. Per le partizioni interne il tecnico competente dimostra la conformità dell'opera realizzata a quella progettata mediante:

- a) dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, nel caso sia stato utilizzato uno dei metodi indicati in sede progettuale; in tal caso non sarà necessario verificare il raggiungimento del livello di prestazione con la prova in opera.
- b) prova in opera, nel caso siano stati utilizzati metodi progettuali diversi da quelli indicati precedentemente, consistente in:
 - misurare il tempo di riverberazione T dell'ambiente ricevente;
 - misurare i livelli sonori L_1 e L_2 rispettivamente nell'ambiente trasmittente e nell'ambiente ricevente;
 - calcolare l'assorbimento equivalente dell'ambiente ricevente (m^2) con la formula:

$$R' = L_1 - L_2 + 10 \lg (S/A) A$$

dove S = superficie della partizione (mq)

- valutare l'indice di valutazione del potere fonoisolante R'_w .

2. Per le chiusure esterne, il tecnico competente dimostra la conformità dell'opera realizzata a quella progettata mediante:

- a) dichiarazione di conformità al progetto delle opere realizzate: nel caso siano stati utilizzati, in sede progettuale, i metodi di calcolo indicati (non sarà quindi necessario verificare il raggiungimento del livello di prestazione con la prova in opera);
- b) prova in opera, nel caso invece siano stati utilizzati metodi di verifica progettuale diversi da quelli indicati, consistente in:
 - misurare il livello esterno di rumore L_1 , 2m a 2 m dalla facciata e quello nell'ambiente ricevente L_2 ;
 - misurare il tempo di riverbero T dell'ambiente ricevente;
 - calcolare

$$D_{2m,n}T = L_{1,2m} - L_2 + 10 \lg (T/T_0)$$

dove $T_0 = 0.5$;

- valutare l'indice dell'isolamento acustico normalizzato di facciata $D_{2m,n}T_{w}$;
- verificare che il valore ottenuto sia uguale o superiore al livello di prestazione.

Art. 141 – Verifica in sede progettuale del rumore prodotto dagli impianti tecnologici

1. Il progettista provvede alla descrizione dettagliata delle soluzioni tecniche che saranno adottate per contenere il rumore degli impianti o per impedirne la diffusione nell'organismo edilizio (ad esempio cavedi, schermature, isolamenti strutturali).

Art. 142 – Verifica a lavori ultimati del rumore prodotto dagli impianti tecnologici

1. Il raggiungimento del livello di prestazione è verificato con la prova in opera, che consiste nel misurare il rumore conseguente al funzionamento degli impianti secondo modalità indicate dalla normativa vigente.

CAPO V – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**Art. 143 – Esigenze da soddisfare**

1. Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, al fine di contenere il consumo di energia, vanno opportunamente limitate:
 - la dispersione di calore per trasmissione attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi e le immissioni d'aria dall'esterno, tenendo tuttavia presenti le esigenze di ventilazione e di benessere termico;
 - la media delle temperature dell'aria dei singoli spazi dell'organismo edilizio.
2. A tal fine la normativa vigente, che integralmente è richiamata, disciplina:
 - la progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti;
 - le caratteristiche dell'isolamento termico degli edifici.

Art. 144 – Campo di applicazione

1. Tutte le funzioni dell'organismo edilizio così come individuate nella classificazione generale definita dalla normativa vigente.

Art. 145 – Livelli di prestazione

1. Per gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 122, il requisito s'intende soddisfatto se sono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti.
2. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'art. 122, l'applicazione della normativa vigente è rapportata alla tipologia d'intervento. Il progetto dovrà apportare un miglioramento della situazione precedente nel caso dell'isolamento dell'edificio, se s'interviene su parti ed elementi che hanno rilievo ai fini del contenimento dei consumi energetici.
3. In ogni caso, devono essere osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle normative vigenti, compreso anche il caso inerente alla sostituzione di generatori di calore.

Art. 146 – Verifica in sede progettuale

1. La normativa vigente indica i casi in cui il professionista abilitato è tenuto a predisporre il progetto delle opere, corredato da una relazione tecnica, che attesta la rispondenza del progetto alle prescrizioni della normativa stessa.
2. La relazione tecnica è da compilare secondo le modalità e i contenuti stabiliti dalla normativa e dai regolamenti di settore vigenti.

Art. 147 – Verifica in corso d'opera e/o a lavori ultimati

1. Con riferimento alle condizioni d'uso effettivo dell'opera edilizia, il requisito è verificato da:
 - dichiarazione di conformità di quanto realizzato al progetto e alla vigente normativa (certificazione);
 - collaudo delle opere realizzate e degli impianti realizzati, ove previsto dalla vigente normativa.

CAPO VI – ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 148 – Esigenze da soddisfare

1. Tutti gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze 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;
- 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.

Art. 149 – Campo di applicazione

1. A tutte le funzioni di cui all'art. 120, limitatamente a quanto stabilito dalla normativa vigente, relativamente:

- agli spazi dell'organismo edilizio e/o delle sue pertinenze sia della singola unità immobiliare sia comuni a più unità immobiliari;
- agli spazi esterni.

Art. 150 – Livelli di prestazione

1. Accessibilità, ossia la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari.

2. Visitabilità, cioè possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato a una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

3. Adattabilità, cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita. La soluzione progettuale, fermi restando i livelli richiesti dalla normativa e il rispetto delle prescrizioni descrittive relative ai singoli spazi ed elementi normati, garantisce l'effettivo soddisfacimento dell'esigenza.

4. Per interventi di nuova costruzione e interventi di cui al comma 1 dell'art.122, il requisito si ritiene soddisfatto quando nella progettazione e realizzazione dell'opera, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia di organismo edilizio, allo spazio, alla componente tecnologica e al tipo d'intervento, sono garantiti uno o più dei livelli richiesti dalla normativa vigente sopraindicati e sono rispettate le vigenti disposizioni procedurali.

5. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'art. 122, il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti i livelli di cui al comma precedente, nella misura stabilita dalla vigente normativa, in relazione alla tipologia d'intervento (e allo spazio interessato dall'intervento), fermo restando il rispetto della normativa a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

6. Le eventuali possibilità di deroga dal rispetto dei precedenti livelli di prestazione sono specificate dalla normativa vigente, così come la possibilità di derogare altre normative al fine di consentire il rispetto del requisito.

Art. 151 – Verifica in sede progettuale

1. Il progettista allega:

- la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate;
- gli elaborati tecnici ai sensi di legge;
- la relazione.

2. I suddetti allegati costituiscono la progettazione necessaria ai sensi della normativa vigente ed evidenziano (con riferimento ai livelli di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al precedente articolo) le soluzioni

progettuali e le opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli accorgimenti tecnico-strutturali e impiantistici previsti allo scopo e i materiali (eventuali soluzioni tecniche certificate) di cui è previsto l'impiego.

3. Nel caso di edifici esistenti in cui siano proposte soluzioni alternative a quelle delle norme vigenti, la relazione illustra tali soluzioni alternative e dimostra l'equivalente o migliore livello del requisito effettivamente ottenibile.

Art. 152 – Verifica a lavori ultimati

1. Il requisito, con riferimento alle condizioni d'uso effettivo dell'opera edilizia, è verificato da giudizio sintetico espresso sulla base di un'ispezione dettagliata tesa ad accertare, eventualmente con misure, la realizzazione delle soluzioni descritte in fase progettuale, specialmente nel caso in cui sia stata utilizzata una soluzione tecnica alternativa.

2. Nel caso si sia utilizzata, in sede progettuale, una soluzione tecnica certificata, il giudizio è supportato anche dalla certificazione del produttore dei materiali e componenti utilizzati.

TITOLO VIII - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO A CARATTERE STORICO (Ambiti AS)

Art. 153 – Ambiti a carattere storico

1. Il PSA perimetra il tessuto insediativo storico e tramite il presente REU detta la disciplina generale diretta a integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunionalizzazione, relazionandola anche con alla presenza di attività commerciali, artigianali e di servizio.

2. Concerne i complessi e edifici di carattere storico e aree di particolare pregio ambientale, come le chiese antiche, Palazzo Colao e il borgo Savuci (Fossato Serralta), Palazzo Marini, Palazzo Capilupi e l'antica Porta di Mezzogiorno (Pentone), che sono puntualmente localizzati nell'allegato 1.a – Relazione integrativa.

3. In tali ambiti si persegue la tutela del patrimonio storico, tipologico e ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione dei singoli elementi, degli organismi edilizi, delle aree non edificate esterne agli edifici ma interne al centro storico, attuando interventi che ne permettano la corretta fruizione.

Art. 154 – Disciplina generale

1. Gli interventi edilizi all'interno del tessuto insediativo storico si pongono come obiettivi principali la tutela integrata del territorio, la salvaguardia delle sue componenti storiche e il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio, attraverso l'applicazione di norme specifiche orientate a salvaguardare opportunamente, in relazione al valore del contesto in cui è collocato l'edificio, tutto il patrimonio edilizio storico.

2. In particolare le tavole di classificazione di massima perimetrano gli ambiti a carattere storico, differenziando gli obiettivi specifici per:

- favorire il recupero sostenibile del patrimonio edilizio esistente e garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza;
- favorire l'inserimento di attività commerciali, artigianali, di servizio e per l'ospitalità diffusa;
- valorizzare gli immobili di proprietà pubblica.

3. Per gli edifici, i complessi edilizi e le aree che l'Amministrazione comunale assoggetta alla redazione del Piano di Recupero (PR), ogni intervento è subordinato all'approvazione del PR stesso, che dovrà definire le categorie e le unità minime di intervento; disciplinare l'assetto funzionale ed il risanamento degli edifici, l'uso delle aree non edificate; tutelare la topografia dei luoghi, il reticolo viario e la toponomastica tradizionale; dovrà altresì dare specifiche indicazioni sull'uso dei materiali e sulle tecniche costruttive da impiegare per ogni singolo intervento, e mettere a punto il Piano del colore.

4. Per come previsto dal D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013, all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 e in quelle equipollenti secondo la diversa denominazione adottata dalle leggi regionali (gli ambiti AS nel presente PSA), per gli interventi o le varianti a permessi di costruire ai quali è applicabile la segnalazione certificata d'inizio attività comportanti modifiche della

sagoma rispetto all'edificio preesistente o già assentito, i lavori non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi venti giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

5. Ogni intervento dovrà comunque rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV della Legge n. 457/1978.

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

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

Art. 155 – Azioni specifiche

1. Le categorie d'intervento attribuite puntano a salvaguardare sia le peculiarità architettonico-tipologiche sia del singolo edificio, sia il contesto urbanistico-ambientale in cui è inserito. Il tessuto insediativo storico è sottoposto a disciplina specifica dagli articoli seguenti. Tale disciplina è finalizzata alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale esistente, allo scopo di preservare i caratteri e i valori storici, tipologici e morfologici, promuovere le destinazioni d'uso compatibili, favorire il miglioramento delle condizioni strutturali, funzionali, igieniche e di fruizione sociale.

2. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani collettivi, nonché quelli di pertinenza di complessi insediativi storici. In ogni caso, lo skyline deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione, evitando di introdurre elementi pregiudizievoli e ripristinandolo quando ne è stato modificato il profilo originario, prescindendo dalla volumetria esistente, per gli ambiti ricadenti nell'eventuale PR.

3. All'interno di tale ambito tutti gli spazi attualmente ineditati, così come indicato nelle tavole del PSA, sono destinati a rimanere tali. E' altresì vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria e edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale.

4. In particolare, in relazione alle caratteristiche ed alle modalità d'uso riscontrate, si identificano le seguenti tipologie di intervento:

- spazi liberi pavimentati, per i quali è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria e/o il ripristino con materiali tradizionali;
- spazi verdi privati quali orti o giardini, per i quali è prescritto il mantenimento della destinazione e dell'impianto arboreo e arbustivo esistente;
- spazi verdi in aumento della dotazione territoriale di verde pubblico.

Art. 156 – Categorie di intervento

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

2. Restauro

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

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

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

- le murature portanti interne ed esterne;

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

3. *Risanamento conservativo*

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

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

- a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammissibili nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti;
- b) il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- c) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a vaste parti dell'edificio;
- d) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- f) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, romanelle, elementi decorativi e simili).

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

4. *Ripristino tipologico*

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

Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

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

Art. 157 – Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e i materiali utilizzabili

1. Tutti gli interventi nel tessuto insediativo storico e negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale devono avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali.

2. Tutte le quote relative alla copertura (linee di gronda e pendenze delle falde) dovranno essere conservate. La linea di colmo può essere variata solo per permettere la posa in opera di materiali tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare converse o salti di falda o frammentazioni delle falde (semplificazione delle linee di displuvio). In nessun intervento sono ammessi manti di copertura in tegole di cemento, lamiera, fibrocemento.

3. Gli sporti di gronda, ad eccezione di quelli realizzati in conglomerato cementizio armato, devono essere ripristinati secondo i materiali e i modelli originari.
4. La lattoneria deve essere in rame o lamiera verniciata con adeguata coloritura.
5. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferri e misti in sostituzione dei preesistenti di legno, solo in via straordinaria e sulla base di documentate esigenze statiche.
6. Le pavimentazioni delle aree di pertinenza devono essere realizzate esclusivamente con materiale locale, avere orditure testimoniali delle preesistenze e disegno adeguato alla tecnologia impiegata.
7. E' vietata la realizzazione di nuovi muri di recinzione.
8. La posizione delle tubazioni delle reti di distribuzione degli impianti, con particolare riferimento a quelle del gas, nei loro tratti aderenti alle pareti verticali dei fabbricati, dovrà essere concordata con lo Sportello Unico per l'Edilizia.
9. In tutti gli interventi deve essere escluso sulle facciate l'uso di intonaci, finiture plastiche e rivestimenti di qualsiasi materiale.
10. Gli elementi cromatici e di finitura come cornici, modanature, lesene, zoccoli, cornicioni, portali, fregi, decorazioni dipinte e/o in rilievo e altro, devono essere conservati e/o ripristinati nel rispetto del sistema architettonico e stilistico delle facciate.
11. I toni di colore per manutenzioni esterne devono riprendere quelli tradizionali. I colori dovranno essere a base di calce o silicati; non è consentito in alcun caso l'utilizzo di idropitture polimeriche e di rivestimenti plastici. La scelta del colore della tinteggiatura degli edifici è sottoposta all'approvazione dello sportello per l'edilizia.
12. In tutti gli interventi deve essere escluso l'uso d'infissi di plastica e similari, alluminio anodizzato o elettro colorato, nonché di chiusure esterne avvolgibili di qualunque materiale.
13. Gli infissi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - porte: restauro delle esistenti o, nel caso in cui ciò non sia possibile, sostituzione con elementi di legno caratterizzati da forme, dimensioni e colori riconducibili alla tradizione locale;
 - finestre: il telaio deve mantenere forma, dimensione e colori riconducibili alla tradizione locale;
 - oscuramenti: a scuri o persiane di legno naturale impregnato scuro o tinteggiato con i colori della tradizione locale.

Art. 158 – Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici nonché con il contesto ambientale

1. Ogni progetto di intervento edilizio deve dimostrare la compatibilità della destinazione d'uso proposta con la struttura e la tipologia dell'edificio oggetto di tutela, in attuazione delle finalità di tutela di cui al precedente art. 156.
2. Al fine di garantire la compatibilità tra uso e contesto ambientale, le destinazioni d'uso possono comunque essere proposte con esclusivo riferimento alle seguenti funzioni:
 - a) residenziali (usi 1 secondo l'art. 101);
 - b) sociali a livello di quartiere (usi 2);
 - c) commerciali al dettaglio (usi 3);
 - d) terziarie (usi 4).

CAPO II – TERRITORIO URBANO (Ambiti AC – AN – AP)

Art. 159 – Ambiti urbani consolidati (AC)

1. Gli ambiti urbani consolidati sono costituiti dalle parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di recupero.
 2. Le tavole di classificazione di massima perimetrano gli ambiti urbani consolidati, individuando in particolare i seguenti ambiti AC:
 - AC-1 ambito urbano consolidato adiacente al centro storico, suscettibile di riqualificazione e adeguamento funzionale fino ad un massimo del 25% della volumetria esistente, fatti salvi i diritti di terzi;
 - AC-2 ambito urbano consolidato con una densità edilizia e un livello di urbanizzazione tale da consentirne l'edificazione diretta.
- Sono ad essi assimilati anche gli ambiti non suscettibili di ulteriore edificazione per la pericolosità geologica associata ai fattori preclusivi dell'A.B.R., dove sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi.

3. Per gli ambiti AC sono definite le seguenti politiche e obiettivi da perseguire:
- incremento degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali (in particolare dei parcheggi);
 - rafforzamento dell'integrazione con il centro urbano (ambito AC-1);
 - miglioramento dell'accessibilità veicolare e della mobilità pedonale;
 - qualificazione funzionale e edilizia degli edifici esistenti;
 - equilibrata integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.
4. Nell'allegata Tabella sono compendiate gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art. 160 – Azioni specifiche per gli ambiti urbani consolidati (AC)

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

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

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

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

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

Art. 161 – Dotazioni territoriali negli ambiti urbani consolidati (AC)

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

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

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

Art. 162 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)

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

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

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

permettere lo sviluppo di attività turistiche, in contesto di sicuro interesse per le valenze paesaggistico-ambientali e la connessione con la viabilità principale.

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

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

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

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

Art. 163 – Azioni specifiche per gli ambiti per nuovi insediamenti (AN)

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

- a) gli obiettivi generali degli interventi;
- b) gli indirizzi per la progettazione urbanistica;
- c) le dotazioni territoriali richieste;
- d) le funzioni ammesse;
- e) i carichi insediativi massimi ammissibili e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

2. I punti c), d) ed e) rappresentano prescrizioni cui gli strumenti attuativi (o eventualmente il POT) devono attenersi in modo vincolante; i punti a e b rappresentano indirizzi per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi (o eventualmente per il POT).

Art. 164 – Attuazione degli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti (AN)

1. Ad eccezione degli interventi di cui al successivo art. 165, negli ambiti AN-1 e AN-2, gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano di norma previa approvazione di un PAU esteso, esteso al lotto minimo d'intervento pari ad almeno il 30% della superficie di comparto, per la nuova edificazione e la ricostruzione di edifici esistenti, rispetto all'intera estensione dell'ambito territoriale definito dal PSA.

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

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

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

Art. 165 – Interventi ammessi per gli ambiti AN in assenza di PAU

1. In attesa dell'approvazione del PAU sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di CD sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti stessi.

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

Art. 166 – Ambiti specializzati per attività produttive (AP)

1. Si tratta di parti del territorio destinate all'insediamento delle funzioni produttive e delle funzioni di servizio a essa direttamente connesse, esercitate all'interno o in adiacenza delle medesime unità edilizie destinate alla produzione.
2. Gli ambiti individuati nelle tavole di classificazione, sono stati individuati con la logica di incentivare la diffusione piuttosto che la concentrazione, in modo da favorire soprattutto la piccola impresa, maggiormente radicata in una determinata zona territoriale.
3. Invece, gli ambiti AP1 demandati a P.I.P. di iniziativa comunale da attuarsi eventualmente in *partnership* con soggetti privati, sono destinati ad accogliere attività turistico-ricettive.
4. Le Amministrazioni comunali potranno promuovere nel tempo programmi di manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni puntuali e a rete nelle aree produttive, convenzionandone le modalità realizzative con le aziende insediate in ciascuna area.
4. Nell'allegata Tabella sono compendati gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art. 167 – Disciplina generale degli ambiti per attività produttive (AP)

1. Negli ambiti AP2 gli interventi si attuano previa approvazione di un PAU, ossia con intervento diretto convenzionato quanto l'intervento concerne almeno il 33% della superficie territoriale del singolo ambito.
2. In applicazione del D.P.R. n. 447/1998, competono allo Sportello unico per le attività produttive (Suap) pronunciarsi sulla localizzazione, la realizzazione, la ristrutturazione e gli ampliamenti degli impianti produttivi, nonché sulla realizzazione delle opere interne ai fabbricati ad uso di impresa.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone AP2. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento saranno ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE.
4. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli contemplati al Titolo VI, Capo IV, del presente REU.

CAPO III – TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE (Ambiti TAF)**Art. 168 – Finalità**

1. Le presenti norme e regole disciplinano i possibili usi del territorio agricolo e forestale, in armonia con le previsioni del QTRP, con gli obiettivi di qualità paesistica fissati nel Documento per la Politica del Paesaggio in Calabria, con il PTCP e perseguendo le finalità stabilite dall'art. 51, comma 3, della L.R. n. 19/2002:
 - a) la valorizzazione delle vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole e forestali dei due Comuni;
 - b) la valorizzazione e la tutela delle attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare pregi dal punto di vista naturalistico, geomorfologico e paesaggistico;
 - c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e/o pedologica;
 - d) favorire la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni dotazionali e di decoro adeguate alle esigenze sociali e culturali attuali;
 - e) stimolare il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
 - f) la tutela delle parti di territorio a vocazione produttiva agricola e la salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - g) orientare al corretto utilizzo delle risorse ambientali, produttive e culturali esistenti.
2. Più in particolare, in attuazione delle disposizioni impartite dal QTRP, dalle linee di azione del Documento che lo integra, e rapportandosi alla sua griglia di correlazione tra gli indirizzi per la tutela dei Beni Paesaggistici e le componenti paesaggistiche, il presente PSA è volto a:
 - *favorire il mantenimento di sistemi forestali ad elevata valenza di naturalità e biodiversità*, migliorando la funzionalità ecologica dei boschi; preservando la biodiversità, con il mantenimento delle praterie e il contenimento della espansione dei margini dei boschi; definendo le aree boscate come inedificabili ai fini non prettamente di servizio al bosco stesso; potenziando le aree boscate laddove le condizioni naturali lo consentano;

- *rafforzare la multifunzionalità forestale come presidio idrogeologico del territorio*, favorendo il ripristino e la manutenzione dei terreni forestali mediante regimazione delle acque meteoriche, la manutenzione dei popolamenti forestali, la ripulitura delle vie di servizio; incentivando la regimazione delle acque sui versanti, con il contestuale potenziamento della copertura vegetale con funzione stabilizzante; favorendo l'impianto di imboschimenti permanenti a prevalente funzione di protezione idrogeologica, in particolare nelle aree marginali poco produttive;
- *prevenire i rischi di degrado dei paesaggi forestali*, valutando preventivamente gli effetti ambientali e paesaggistici dell'utilizzazione delle risorse agro-forestali mirate alla produzione di biomassa a fini energetici, al fine di renderla compatibile con il contesto paesaggistico di riferimento.

Art. 169 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree agricole

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

Art. 170 – Articolazione in sottozone

1. Il PSA, applicando le definizioni ed i criteri impartiti dall'art. 10, Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, individua all'interno del territorio rurale le seguenti sottozone:
 - sottozona E1 - ambiti caratterizzati da produzioni agricole e forestali tipiche e specializzate;
 - sottozona E3 - ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura;
 - sottozona E4 - ambiti con aree boscate o da rimboschire; aree percorse dal fuoco;
 - sottozona E5 - ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti.
2. Nell'allegata Tabella sono compendiate gli indici ed i parametri di utilizzo.

Art. 171 – Criteri generali di applicazione delle norme d'ambito nel territorio rurale

1. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente REU, valgono, perché più restrittivi, i vincoli discendenti dall'applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata.
2. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati dai successivi articoli, devono essere attuati nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dall'applicazione delle norme relative: alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale; alla prevenzione dei rischi naturali; al rispetto delle

reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale diffuso nel territorio rurale.

Art. 172 – Unità minime di intervento in territorio rurale

1. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in territorio rurale è costituita dall'azienda agricola, singola o associata.
2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a nove anni.
3. Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zone o ambiti agricoli, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.
4. I fondi e gli appezzamenti, anche ineditati, di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.
5. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e è registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.
6. Il vincolo d'ineditabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati a esso relativi, con la trasmissione all'Amministrazione comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione, ovvero in caso di mutamento di zonizzazione dei terreni interessati.
7. Ai fini della formazione dell'unità d'intervento e per il calcolo degli standard, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone o ambiti a vincolo e tutela o di ineditabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli del presente REU.
8. Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo, dovranno essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

Art. 173 – Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale; criteri per l'edificazione nelle aree agricole

1. Quando un'unità di intervento sia formata da appezzamenti di terreno aventi diverso azionamento agrario, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli culturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuno degli ambiti in cui si articola il territorio rurale.
2. Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in zone e ambiti che, per effetto dei disposti normativi specifici, ammettono l'intervento previsto nel progetto.
3. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente REU costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
4. Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - a) opifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; indice di edificabilità fino a 0,1 mq/mq;
 - b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art.184;
 - c) residenze connesse alla conduzione del fondo; indice di edificabilità: fino a 0,013 mq/mq, con massimo 2 piani f.t..
5. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da attuare secondo quanto previsto dai successivi artt. 184 e 185.
6. Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serraicoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00. Per il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

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

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

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

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

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

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

1. indicazioni catastali e proprietà;

2. descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;

3. inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni concernenti i sistemi di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle soluzioni adottate connesse al risparmio energetico;

5. indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico e simili;

6. descrizione dello smaltimento dei reflui;

7. adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, barriere architettoniche);

8. descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.

b. elaborati di progetto contenenti:

1. corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

2. stralcio della tavola di zonizzazione;

3. planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento;

4. planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1: 2.000);

5. planimetria quotata degli interventi in scala uguale;

6. eventuali disegni particolari delle opere.

c. programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale, come normato al successivo art. 177 (a firma di tecnico agrario abilitato);

d. piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati (a firma di tecnico agrario abilitato);

e. schema di visualizzazione, come previsto al successivo art. 178 lettera d) studio di compatibilità agroambientale, se l'intervento concerne:

1. fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi);

2. impianti serricoli di dimensione superiore ai 5.000 mq di superficie coperta;

3. altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

9. Per lo svolgimento delle attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice civile, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;

- il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

- il rispetto delle norme di riferimento;

- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle aree agricole a carattere produttivo, in fondi con superficie minima di almeno 2.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni di non oltre 18,00 mq, subordinato a permesso di costruire nei termini di legge previsti.

10. Per fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi balconi, pensiline e aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei detti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

11. Per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

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

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

Art. 174 – Rilascio del permesso di costruire in zone agricole; lotto minimo

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

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

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

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

Art. 175 – Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi nelle aree agricole a carattere produttivo e nelle aree agricole di salvaguardia ambientale

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

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

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

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

c. Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in

alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma;

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

1) *Fabbricati a uso residenziale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, assumendone i medesimi caratteri architettonici e cromatici.

- Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale, deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio se non necessaria alla conduzione del fondo. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

- Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate, rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

Art. 176 – Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà; detti fabbricati devono distare altresì 500,00 ml se si tratta di allevamento per suini, 300,00 ml per

avicunicoli e 100,00 ml per bovini, ovi caprini ed equini, dal limite degli ambiti territoriali definiti già urbanizzati (TU) e urbanizzabili (TDU). Essi dovranno possedere i seguenti requisiti:

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

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 177 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale, a corredo delle richieste di permesso a costruire, specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi.

2. Il programma aziendale contiene i seguenti elementi conoscitivi:

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

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

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su stralcio della Carta tecnica regionale, in scala di 1:5.000, o in scala più dettagliata se disponibile;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
- d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- f) le risorse paesaggistiche e ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - 1) le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;

- 2) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - 3) gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - 4) le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - 5) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - 6) la rete scolante artificiale principale;
 - 7) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - 8) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - 9) la viabilità rurale esistente.
4. Le risorse paesaggistiche e ambientali di cui al comma 6, lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al programma aziendale. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.
5. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:
- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
 - b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
 - c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 2, lettera f);
 - d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
 - e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
6. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:
- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
 - b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola.
7. Relativamente a quanto indicato al comma 6, lettere b) e c) è preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.
8. I tempi e le fasi di realizzazione del programma aziendale sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.

Art. 178 – Contenuti degli studi di compatibilità agro ambientale

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di permesso di costruire, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico e ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-

ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento da attuare rispetto alla situazione preesistente, corredato dalla seguente documentazione minima:
 - rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori e simili);
 - nel caso di interventi di rilevante entità, analisi di un ambito territoriale significativo;
 - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, indagine ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
 - descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi, ovvero per minimizzarne e compensarne l'impatto sull'ambiente e il paesaggio.

Art. 179 – Tipologie culturali e unità aziendale minima

1. Sulla base della relazione agro-pedologica, sono determinate le seguenti unità aziendali minime (UAM):
 - terreni investiti a uliveto: UAM= ha 5.00;
 - terreni investiti a castagneto da frutto: UAM= ha 5.00;
 - bosco ceduo adulto: UAM= ha 30.00;
2. La quantità culturale da considerare necessaria per la determinazione dell'unità aziendale minima, deve fornire almeno 2.100 ore di lavoro e un reddito non inferiore ai 2/3 del reddito percepito dall'attività e dal lavoro del settore industriale, per come definito dall'ISTAT.
3. Nella determinazione delle ore di lavoro per ettaro e per tipologia culturale, sono stati utilizzati i parametri ettaro/cultura definiti dalla Regione Calabria e pubblicati sul B.U.R. n°10, Parte I e II, del 1 giugno 2007.

Art. 180 – Sottozona E1 - Ambiti con culture tipiche e specializzate

1. Definizione, strategie e obiettivi

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

2. Modalità di attuazione

Il PSA si attua:

- a) di norma per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento inferiore o uguale al 25% della superficie complessiva del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extra agricoli alla data di adozione del PSA;

- b) per intervento diretto supportato da PAU, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 25% dell'esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;
- c) per intervento preventivo (PAU) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.

3. Interventi consentiti

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

4. Criteri, parametri e indici urbanistico edilizi

- a) Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del REU, previa verifica della loro compatibilità, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8;
- b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del REU per le aziende agricole esistenti alla medesima data; unità colturale minima, così come definita dall'art. 172, per le aziende di nuova formazione;
- c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:
- c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 150 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e box strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU
- c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano part-time sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:
- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino a un massimo assoluto di mq 360 di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
 - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale, dichiarate irre recuperabili per fini abitativi agricoli, dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) qualora risultassero più favorevoli.
- d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente e di progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha, comprensivi di esistente e di progetto, con un massimo di 400 mq per azienda.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente e di progetto): 200 mq/ha.
- g) H max: altezza massima ammissibile:
- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
 - per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà:
- h1) per gli interventi sull'esistente, è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto, che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
 - 30 mt. per i locali di stabulazione;
 - 80 mt. dai contenitori di liquami a cielo aperto;
 - 25 mt. dalle concimaie.
- i) VL = indice di visuale libera: 1 ovvero esistente se è inferiore

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

Art. 181 - Sottozona E3 – Ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura

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

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

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

4. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, gli annessi agricoli devono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti e comunque a una distanza non inferiore a ml.10,00.

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

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

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

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

Df = 10.00 ml;

Dc = 10.00 ml;

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

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

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

C) alla sottoscrizione di apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a dieci anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzo come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite e in base a nuovo provvedimento abilitativo;

- di non consentire l'utilizzo degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;

- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima.

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

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

Art. 182 – Sottozona E4 – Ambiti con aree boscate o da rimboschire; aree percorse dal fuoco

1. Comprendono le aree su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; le aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; le aree già boscate e percorse dal fuoco.
2. In tali ambiti si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:
 - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste di esbosco, comprese le fasce frangi fuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
 - b) le normali attività silvo colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
 - c) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo;
 - d) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, d'impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro previsione nel PTCP.
4. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, è subordinato all'esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali o intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione e gli impianti di risalita, e a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che gli impianti di risalita ed i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione di livello provinciale. In ogni caso tali determinazioni devono essere corredate dall'esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
5. Le opere di cui al secondo comma, nonché quelle di cui alla lettera a) del primo comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali e interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri.

Art. 183 – Sottozona E5 – Ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti

1. Comprendono le aree del territorio rurale dotate di particolare e interesse sotto il profilo morfologico, ecologico, paesaggistico e ambientale, sottoposte dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela.
2. All'interno di tali ambiti le azioni di trasformazione del territorio sono esclusivamente finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. Tali obiettivi dovranno essere fatti propri da specifici progetti di tutela, recupero e valorizzazione che potranno essere individuati dal POT per parti degli ambiti individuati dal PSA.
3. I progetti di tutela individuano, nell'ambito di dette zone, le aree di maggior valenza naturalistica, da destinare a riserve naturali e/o ad aree protette, e quelle in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili, e definiscono:
 - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;

- b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
- c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
- d) le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
- e) gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori; tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona;
- f) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche e ittiche, di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto;
- g) l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche a uso abitativo, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f), e comunque nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;
- h) le infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f), individuando i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, e dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione da parte di tali mezzi di trasporto;
- i) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20, salva la determinazione di prescrizioni più restrittive;
- j) le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;
- k) interventi per l'adeguamento e il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per abbattere l'inquinamento acustico e atmosferico, potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti, che prevedano anche la possibilità di recupero e bonifica ambientale dei tratti dismessi.
4. Fino all'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione di cui al primo comma, nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:
- a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio e osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti a evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
- c) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio e osservazione;
- d) la manutenzione e il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;
- e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;
- f) la gestione dei boschi e delle foreste;
- g) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- h) le attività escursionistiche;
- j) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

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

Art. 184 – Agriturismo

1. E' consentito, nelle zone agricole di tipo "E1" ed "E3", l'esercizio dell'agriturismo quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la Legge n. 96/2006 e ss. mm. e ii., e la L. R. n. 14/2009. Per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi cinque posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto va computata una cubatura massima di mc 90. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica, sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 2,00.
2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di permesso di costruire, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a dieci anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi siano preesistenti e adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
5. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 dell'art 52 della L. R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii., sono incrementabili massimo fino al 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

Art. 185 – Turismo multisettoriale nelle aree agricole

1. Per turismo multisettoriale nelle aree agricole, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di altro servizio assimilabile, finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali nel territorio rurale.
2. Nelle aree agricole di tipo "E1" ed "E3" sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto (non più di quaranta per gli ostelli della gioventù), indice massimo di utilizzazione territoriale di 0,02 mq/mq.
3. La superficie minima vincolata per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 2,50. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 2,50 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 2,50 relativa al fondo agricolo.
4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel PSA;
 - ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
 - allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, e in particolare della cultura rurale della zona.
5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:
 - esercizi di ricettività alberghiera con non più di venti posti letto;
 - ostelli per la gioventù con non più di quaranta posti letto;
 - esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande;
 - esercizi per l'organizzazione e la gestione di iniziative a supporto delle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero (parchi avventura, parchi Robinson e similari).
6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, ove necessaria, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel pieno rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto originario complessivo, i singoli elementi architettonici, i materiali e i colori.

7. Analogamente, la realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.
8. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale, gli standard urbanistici e i limiti di cui al comma 2 dell'art 52 della L. R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii. sono incrementabili massimo fino al 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di turismo rurale.

CAPO IV – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 186 – Infrastrutture per la mobilità

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

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

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

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

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

- del D. Lgs 11.2.1998 n. 32 e ss. mm. ii.;
- della normativa regionale vigente;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20.10.1998;
- della circolare pubblicata sul B.U.R.C. del 01.04.2009 n. 6 - parte III – avente ad oggetto "Articolo 83-bis, commi 17 e seguenti, del D. L. 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo

economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica la perequazione tributaria, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008, n. 133” che precisa *“a far data dal 22 agosto 2008, l’installazione e l’esercizio di nuovi impianti, non sono più subordinati al «rispetto di vincoli, con finalità commerciali» (quali distanze e superfici minime, obbligo dell’attività commerciali), ma esclusivamente all’osservanza delle normative in materia urbanistica, fiscale, di sicurezza ambientale, stradale, nonché alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici e alle norme regionali non in contrasto con il decreto legge citato”*.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti potranno essere localizzati unicamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

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

7. – Passi carrai e uscite dalle autorimesse L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione. Le rampe di accesso alle autorimesse, devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con idonee scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà oggettive non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita. I cancelli, i portoni e altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole strade urbane locali, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5,00, allo scopo di permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, senza occupare la via pubblica.

Art. 187 – Articolazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (DT)

1. Il REU specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi del PSA secondo la seguente articolazione:
 - a) Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, per le attività culturali e associative, amministrative e civili, per il culto (DTa);
 - b) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive (DTb);
 - c) parco urbano di rilievo sovracomunale (DTc).

Art. 188 – Attrezzature e spazi collettivi: definizioni, strategie e obiettivi

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi da reperire nel PSA.
2. Tali attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; le aree mercatali ed espositive; gli spazi attrezzati a verde per la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio degli insediamenti.
3. Fanno anche parte del sistema delle dotazioni di rilievo comunale, anche se non specificatamente retinate sulle tavole del PSA, le reti tecnologiche e le aree per attrezzature e servizi esistenti nei tessuti urbani consolidati o in corso di attuazione.
4. Nel processo attuativo del PSA, per come stabilito dall'art. 16 Tomo 4 -Disposizione Normative- del QTRP, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione, non potranno essere inferiori ai seguenti valori minimi:
 - mq 18 per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali del comune di Fossato Serralta;
 - mq 20 per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali del comune di Pentone;
 - mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
 - 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi; SF per gli interventi diretti) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

Art. 189 – Attrezzature e spazi collettivi: attuazione

1. Gli interventi si attuano:

- a) mediante intervento diretto, sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSA che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso PAU, entro gli ambiti di nuovo insediamento ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare;
- c) attraverso PAU, entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSA interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti;
- d) tramite accordi con i privati, accordi di pianificazione territoriale, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, ogni qualvolta si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSA e del POT.

2. Interventi ammessi Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui al successivo comma 4.

3. Funzioni e usi ammessi

- Nelle aree di cui alla lettera a) dell'art. 187, sono ammessi i seguenti usi:

asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, servizi collettivi, servizi religiosi ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nelle attrezzature e nei servizi di livello comunale. E' inoltre consentita la realizzazione di abitazioni di custodia nella misura massima di alloggi di mq 150 per ogni singola struttura.

- Nelle aree di cui alla lettera b) dell'art. 187, sono ammessi i seguenti usi:

attrezzatura del verde, attrezzature sportive/ricreative con i relativi impianti e complementi, club house, sale per ritrovo e riunioni ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del REU e precedentemente autorizzati dal Comune.

- Nelle aree di cui alla lettera c) del precedente art. 187, sono ammessi gli interventi sul suolo atti a realizzare il parco urbano previsto dalle indicazioni del PSA; in tale area è pertanto richiesta la piantumazione del verde (vedasi anche il successivo art. 192), la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura con viali, panchine, giochi amovibili, la pubblica illuminazione e l'arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, mantenendo comunque permeabile almeno il 60% delle superfici.

4. Parametri urbanistici e edilizi

a) Aree destinate alle attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, attività amministrative e civili, culturali e associative, per il culto.

- SM = superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

- UF max = 0,60 mq/mq della SF;

- RQ max = 60% della SF ovvero quello esistente se superiore;

- H max = in relazione alle esigenze;

- VL = 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma;

- PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 63;

- Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 65;

- SP min = 30% della SF al netto della SQ;

- Opere di U1 = Quelle previste nei progetti di intervento;

- D1 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D2 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D3 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D4 = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; m 5.

b) Aree per spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive - SM = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

- UF max = 0,30 mq/mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);

- RQ max = 30% della AI ovvero quello esistente se è superiore;
 - H max = in relazione alle esigenze;
 - VL = 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma;
 - PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 63;
 - Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 65;
 - SP min = 30% della AI al netto della SQ;
 - Opere di U1 = Quelle previste nei progetti d'intervento;
 - D1 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D2 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D3 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; m 5 nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;
 - D4 = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; m 5.
- c) Parco urbano: gli obiettivi generali degli interventi, gli indirizzi per la progettazione urbanistica, le funzioni ammesse saranno definite in sede di PAU.

5. Prescrizioni particolari Nel caso in cui, alla data di adozione del PSA, nelle aree di cui al presente articolo, siano presenti superfici utili destinate a usi commerciali/direzionali, a uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di SU rispetto a quella presente nello stato di fatto.

Art. 190 – Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Il PAU, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti, può subordinare l'attuazione degli interventi alla:
 - contestuale realizzazione di interventi di mitigazione o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - preventiva realizzazione di condizioni specificamente individuate dal PSA.

Art. 191 – Aree per usi di Protezione Civile

1. Il PSA individua, nei territori comunali di Fossato Serralta e di Pentone, le aree ed i siti da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse, in zone ritenute sicure e di agevole accesso.
2. Ciò, in coerenza con le indicazioni operative dei Piani Comunali di Protezione Civile redatti a norma della Legge 24 febbraio 1992, n. 225, e della L. R. n. 4/1997, osservando le apposite linee guida approvate con la deliberazione della G. R. n. 472 del 24.07.2007, la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 febbraio 2004, e il manuale operativo di cui all'O.P.C.M. 28 agosto 2007, n. 3606.

CAPO V – NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Art. 192 – Formazione e tutela del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con funzioni ornamentali, arredo urbano e di qualità ambientale, è soggetta a controllo e tutela. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica regolamentata.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla osta del responsabile dell'Ufficio del Piano che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta, anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934, e dalle altre disposizioni di settore vigenti.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di programmi produttivi agricoli, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. – rilevato a m 1 dal colletto – e di non pregiudicarne l'apparato radicale; previo nulla osta del responsabile dell'Ufficio ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. Fatte salve le zone nelle quali il PSA o il POT prescrivano espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della S.P..
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi NC è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area di intervento, dando priorità ai lati eventualmente finitimi con zone agricole o con aree destinate o utilizzate per attrezzature o servizi pubblici e sociali.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di NC di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, alternati con essenze arbustive.
9. Negli ambiti che il PSA destina a Parchi periurbani, in applicazione di quanto disposto dalla Legge n. 113/1992 e dalla L. R. n. 29/2010, è prescritto di impiantare annualmente un albero per ogni neonato, con le caratteristiche fissate nel seguente punto 10.
10. Tutte le essenze arboree e arbustive che saranno messe a dimora, sia negli spazi pubblici e sia nelle aree e nei giardini privati, dovranno essere scelte tra quelle autoctone nel patrimonio floristico della zona; altre essenze possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, tenendo conto dello sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza. In merito alle essenze arboree da impiegare nelle aree già urbanizzate (TU) e nelle aree urbanizzabili (TDU), esse dovranno essere prescelte tra quelle che non producano frutti voluminosi o pesanti, non secernano sostanze imbrattanti o maleodoranti, abbiano un'elevata resistenza meccanica e non richiedano frequenti potature. Gli alberi ad alto fusto da porre a dimora in fregio alle strade pubbliche e private, dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,0 e un diametro, misurato a m 1,0 da terra, non inferiore a cm 6.

Art. 193 – Fasce di rispetto stradale

1. Il Codice della strada (D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e ss. mm. e ii., e il relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e ss. mm. e ii.), stabilisce le fasce di rispetto stradale, finalizzate a mantenere condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli; tali fasce sono soggette ai vincoli di seguito specificati. Le fasce di rispetto sono destinate alla tutela e all'ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano e similari.
2. In applicazione del Codice della strada, alle strade pubbliche è associata una fascia di rispetto all'interno della quale non sono ammessi gli interventi NC e l'ampliamento di fabbricati nel lato prospiciente il fronte stradale. L'ampiezza della fascia è determinata in ragione della classificazione delle strade e della loro inclusione nel centro abitato; l'ampiezza della fascia si calcola a partire dal confine stradale, come definito al n. 10, art. 3, del D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285: "Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è stabilito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".
3. Nel territorio extraurbano l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere uguale a:
 - 40 ml per le strade di tipo B;
 - 30 ml per le strade di tipo C;
 - 10 ml per le strade di tipo C se si trovano all'interno di comparti per i quali fossero già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi alla data di pubblicazione del decreto di approvazione del Codice;

- 20 ml per le strade di tipo F;
- 10 ml per le strade di tipo F se vicinali.

Nei tratti di strade curve con raggio di curvatura inferiore a 250 ml la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea tracciata in base all'art. 26 del Regolamento di attuazione del Codice ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Il Codice e il suo Regolamento di attuazione prescrivono inoltre distanze minime per la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, e per l'impianto di alberature e siepi.

4. Nel territorio urbano l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere uguale a:

- 10 ml per le strade di tipo E;
- 5 ml per le strade di tipo F.

5. Nelle intersezioni a raso interne ed esterne ai centri abitati, alle fasce di rispetto deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo aventi due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Art. 194 - Edificazione dei terreni in pendio

1. Negli ambiti territoriali che il PSA classifica edificabili, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce, di norma, motivo di inedificabilità.

2. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale, le possibilità di utilizzo edilizio dei terreni in pendio sono soggette alle seguenti limitazioni:

- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terrapieni, suscettibili di produrre vistose e irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi (vedasi anche l'art. 21) sono vietate;
- la parte ineditata del lotto può essere terrazzata con muri di sostegno, aventi ciascuno l'altezza massima di ml. 3,00, misurata dal terreno sottostante alla quota di sistemazione definitiva.

3. I muri di sostegno non devono, in ogni caso, compromettere o alterare la stabilità della zona né pregiudicare il regolare deflusso delle acque meteoriche.

4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia può prescrivere opportune opere di minimizzazione e l'impiego di determinati materiali, colori, tecniche costruttive ed elementi vegetali, per mitigarne l'impatto visivo nel contesto oggetto di intervento.

Art. 195 – Reti tecnologiche: ubicazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di tipo industriale

1. Ai fini della tutela paesaggistica, in aggiunta a quanto impartito dalla legge nazionale, per come disposto dall'art. 15 del Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, il PSA prescrive che gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di tipo industriale, possano essere ubicati prioritariamente in aree destinate ad attività e insediamenti produttivi, in aree marginali già degradate da attività antropiche, o comunque non utilizzabili per attività agricole o turistiche, prediligendo la minimizzazione delle interferenze derivanti dalle nuove infrastrutture funzionali all'impianto anche mediante lo sfruttamento di infrastrutture esistenti.

2. Qualora non vi sia disponibilità delle suddette aree, tali impianti potranno essere ubicati negli ambiti territoriali omogenei di tipo "E", privi di vocazioni agricole e/o valenze paesaggistiche ambientali di pregio, osservando le seguenti prescrizioni:

a) gli *impianti fotovoltaici di tipo industriale* non potranno essere ubicati nelle sottozone "E1", "E4" e "E5", e negli ambiti territoriali omogenei di tipo "F";

aa) negli ambiti ove ubicabili, essi dovranno rispettare il rapporto di 1/10 fra le superfici coperte dall'impianto e l'area asservita;

b) gli *impianti di produzione di energia da fonte eolica di tipo industriale*, non potranno essere ubicati nelle seguenti aree ritenute non idonee dal QTRP, in coerenza con i contenuti del DGR n. 55 del 30.01.2006 "Indirizzi per l'inserimento degli impianti eolici sul territorio regionale", della L.R. n. 42 del 29.12.2008 "Misure in materia di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili", e del Decreto del Ministero dello Sviluppo economico 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili":

- le aree comprese tra quelle classificate come non idonee, per come indicate nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale;
- le aree a dissesto idrogeologico e/o percorse dal fuoco riportate nella strumentazione regionale;
- le aree comprese in un raggio di 500 metri da unità abitative esistenti e con presenza umana costante, dalle

aree urbanizzate o previste dal Piano, e dai confini comunali;

- le aree comunque gravate da vincolo di inedificabilità o di immutabilità assoluta;
- le aree della Rete Ecologica, riportate nell'esecutivo del Progetto Integrato Strategico della Rete Ecologica Regionale – Misura 1.10 – Programma Operativo Regionale Calabria 2000-2006, e che sono:
 - Aree centrali;
 - Fasce di protezione o zone cuscinetto;
 - Fasce di connessione o corridoi ecologici;
 - Aree di restauro ambientale;
 - Aree di ristoro.
- le aree che rientrano nella categoria di Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii.;
- le aree, gli immobili ed elementi che rientrano nella categoria ulteriori immobili ed aree, (art 143 comma 1 lettera d) del Codice dei beni ambientali) specificamente individuati dal Piano Paesaggistico costituenti patrimonio identitario della comunità della Regione Calabria, ulteriori contesti diversi da quelli indicati all'art. 134, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione con valore identitario (art. 143 comma 1 lett. e) e degli Intorni per come definite ed individuate dal D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii.;
- gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D. Lgs 42/2004.

Art. 196 – Reti tecnologiche: reti energetiche; reti delle risorse idriche; reti telematiche

1. In armonia con le direttive e gli indirizzi di cui all'art. 15 Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, in merito alle *reti elettriche* il questo PSA recepisce che:

- a) le previsioni di nuovi impianti e linee dovranno temperare le esigenze connesse alla produzione e trasmissione dell'energia elettrica con gli obiettivi prioritari di tutela degli insediamenti e persone, anche rispetto ai rischi di esposizione ai campi elettromagnetici, nonché di tutela dei valori ambientali e paesaggistici e di sostenibilità territoriale;
- b) i nuovi interventi dovranno essere preferibilmente localizzati nell'ambito di corridoi di infrastrutturazione integrata (corridoi energetici o tecnologici) compatibili con i valori dei territori e paesaggi attraversati e con le previsioni urbanistiche locali; tali interventi dovranno essere inquadrati in un processo di razionalizzazione delle reti esistenti che preveda, tra l'altro, l'eventuale eliminazione di linee e impianti non più funzionali e/o ricadenti in ambiti sensibili e ritenuti non idonei.

2. Per quanto concerne le *reti del metano*, il PSA recepisce che:

- a) le previsioni di nuove opere per la distribuzione del gas metano dovranno temperare le esigenze connesse al servizio con gli obiettivi prioritari di tutela dei valori ambientali e paesaggistici;
- b) gli interventi che comportano escavazioni rilevanti dovranno comunque garantire almeno il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche antecedenti, in particolare con opere di sistemazioni che nel medio termine occultino la presenza delle linee.

3. In merito alle *reti idriche*, il PSA recepisce che:

- a) ai fini di una più efficace tutela del sistema delle acque, le previsioni del Piano di Tutela delle Acque (PTA) e del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), vanno integrate considerando contestualmente i seguenti aspetti: tutela delle acque; protezione dal rischio idraulico; difesa del suolo; tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente naturale; fruizione turistica e per il tempo libero del territorio;
- b) le previsioni di nuovi interventi sono finalizzate prioritariamente al riequilibrio delle dotazioni idriche per gli usi idropotabili, completando i programmi di approvvigionamento e adduzione primaria già avviati;
- c) le previsioni di nuovi interventi sono finalizzate a completare, adeguare e mettere in efficienza i sistemi acquedottistici di offerta primaria ad uso potabile all'interno dei centri urbani, incrementando la disponibilità di risorsa per altri usi (irriguo, industriale, idroelettrico).

4. In merito alle *reti fognanti*, il PSA ha come obiettivi precisi:

- a) il completamento della rete fognaria nelle aree urbane residue ancora non servite;
- b) il recupero, l'ammodernamento ed il miglioramento delle reti esistenti, anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria, al fine di eliminare rischi per la salute pubblica.

5. Per il *sistema di depurazione*, il PSA è volto:

- a) al miglioramento prioritario della funzionalità degli impianti di depurazione esistenti, sia sotto il profilo strutturale (volumetria) che impiantistica (apparecchiature elettromeccaniche) in rapporto al carico inquinante;
- b) all'adeguamento delle reti fognanti esistenti, principalmente nelle aree più densamente popolate.

A tal fine, gli interventi prioritari sono individuati come di seguito:

- riefficientamento degli impianti depurativi non funzionanti e adeguamento di tutti quelli esistenti alla nuova legislazione di settore;
- realizzazione di impianti per il riuso delle acque reflue (fino all'impianto di trattamento o post-trattamento) per fini: a) irrigui, per l'irrigazione di colture e di aree destinate al verde e ad attività ricreative e sportive; b) civili, per tutte le esigenze dei pubblici servizi ad eccezione di quello potabile e per l'alimentazione di reti duali di distribuzione; c) industriali, ad esclusione degli usi nel ciclo di preparazione di prodotti alimentari e farmaceutici.

6. Per i *sistemi irrigui*, il PSA è volto:

a) all'incremento delle disponibilità attraverso il miglioramento delle opere di presa esistenti;

b) all'incremento della utilizzazione delle acque reflue depurate.

A tal fine, gli interventi prioritari sono individuati come di seguito:

- ammodernamento delle opere di adduzione e distribuzione a servizio dei vari comprensori irrigui;
- realizzazione di opere per il riuso delle acque reflue trattate a fini irrigui (fino all'impianto di trattamento o post-trattamento).

7. Per quanto concerne le *reti telematiche*, il PSA, in collaborazione con la Regione e la Provincia:

a) sostiene e favorisce la realizzazione prioritaria delle infrastrutture di connettività a banda larga su tutto il territorio intercomunale, al fine di ridurre il divario tecnologico;

b) promuove i servizi innovativi mirati alla semplificazione amministrativa ed all'*e-government*, anche nell'ambito di piattaforme logistiche di servizio alle imprese.

Art. 197 – Ambito di rispetto dei cimiteri

1. Ai sensi dell'art. 338 del R. D. n. 1265 del 27 luglio 1934, come modificato dalla Legge 1 agosto 2002 n. 166, nella fascia di rispetto dei cimiteri è vietato costruire nuovi edifici.

2. Nell'ambito di rispetto è ammessa la costruzione d'impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici, di servizi a raso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero MO, MS, RC e RE, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme stabilite dalla pianificazione urbanistica comunale per l'ambito nel quale ricadono le aree di intervento.

3. Per dare esecuzione a un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici; tale riduzione si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

4. Al fine dell'acquisizione del parere della competente ASP previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta il parere si ritiene acquisito favorevolmente.

CAPO VI – COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO

Art. 198 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano

1. La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano, elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio comunale e 1:2000 per ciascun Capoluogo e le relative Frazioni, fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

2. Il territorio è stato diviso in quattro classi di fattibilità, con grado di limitazione d'utilizzo crescente; per ciascuna classe vengono introdotte norme che precisano, in funzione delle tipologie di fenomeno in atto, gli interventi ammissibili, le precauzioni da adottare e indicazioni per eventuali studi di approfondimento.

1) *Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni*

Aree stabili sotto il profilo idrogeologico, nel complesso esenti da dissesti in atto o potenziali; terreni edificabili con normali tecniche costruttive. In questa classe ricadono pertanto le aree per le quali gli studi non hanno evidenziato problematiche di carattere geologico tecnico o geomorfologico tali a impedire la

modificazione d'uso del territorio. In questa classe rientra gran parte della porzione più pianeggiante del territorio.

2) Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Aree edificabili previo interventi di preparazione, consolidamento e/o di sistemazione idraulica di media complessità. In questa classe ricadono pertanto le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree sostanzialmente stabili in cui sono stati localmente rilevate problematiche connesse a venute d'acqua in occasioni di eventi pluviometrici intensi, a fenomeni di erosione del suolo per ruscellamento ed a circoscritte instabilità su versanti moderatamente acclivi in depositi poco cementati. Sono state inserite in questa classe anche alcune porzioni a debole acclività e già edificate di raccordo con il versante collinare in cui non sono stati riscontrati elementi tali per penalizzare ulteriormente il territorio.

3) Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Aree potenzialmente pericolose sotto il profilo idrogeologico per elevata acclività dei versanti, intensa attività idrodinamica, amplificazioni sismiche localizzate. Urbanizzazione subordinata a studi geologici e geotecnici di estremo dettaglio e in genere solo a seguito d'interventi di sistemazione quali: estese opere di sostegno, sbancamenti diffusi, impiego di fondazioni speciali, sistemazioni idrauliche in alveo e di versante. Possibili elevati costi di urbanizzazione. In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione. Potranno essere previsti sistemi di monitoraggio al fine di compiere previsioni sulla possibile evoluzione dei fenomeni prevedendone in tal modo gli effetti.

4) Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Elevata pericolosità per dissesto idrogeologico in atto o potenziale, intensa attività idrodinamica, elevata pericolosità sismica, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di sedime. Oneri di sistemazione e/o di preparazione dei terreni non proporzionati alle normali esigenze urbanistiche. L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del terreno. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. La realizzazione dei servizi a raso previsti, è subordinata all'esito dei supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito e in laboratorio. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Art. 199 – Prescrizioni geologiche

1. Le prescrizioni geologiche di seguito compendiate, costituiscono parte integrante e sostanziale del PSA e dell'annesso REU.

1) Zone idonee - Fattibilità senza particolari limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

2) Zone moderatamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 per tutti i gradi di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo). E' prescritto inoltre di:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze (max. 35°);
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre rinforzate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando l'immediato rinverdimento di queste ultime;

- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo;
- prevedere per le aree destinate a insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

3) Zone poco idonee - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologi e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi.

In aggiunta a quanto previsto per le aree ricadenti nella Classe 2, si prescrive di:

- nelle aree più acclivi, evitare opere estese continue e rigide, più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (ove compatibile con la sua funzionalità) agli eventuali cedimenti del terreno;
- preferire quindi, ove possibile, opere di forma compatta e di ridotte dimensioni, per le quali sarà preferibile irrigidire la struttura, uniformando i cedimenti. Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare quindi legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate;
- evitare opere che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati e i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona;
- procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
- richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori.

4) Zone non idonee - Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001, e ss. mm. e ii.

In queste aree, in relazione ai fenomeni riportati nella Carta geomorfologica, sarà necessario:

- pianificare interventi di gestione e manutenzione idraulica del reticolo idrico urbano e extraurbano, avendo cura, in primo luogo, di garantirne un'idonea sezione di deflusso;
- programmare periodiche pulizie degli alvei naturali, dei canali e delle opere di attraversamento (tombini, sottopassi, tubazioni);
- prevedere interventi di sistemazione (di tipo sia estensivo sia intensivo) per i versanti soggetti a dissesti, come indicati nella carta geomorfologica.

Negli alvei dei torrenti, così come identificati nella Carta geomorfologica, e nelle connesse aree di rispetto, ai sensi e per gli effetti del R.D. 523/1904 sono inoltre vietati:

- gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di edifici e manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, come vigente, salvo le demolizioni senza ricostruzioni;
- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone quali parcheggi, campeggi o sistemazioni similari;
- gli scavi e la posa in opera di cavi, tubazioni o similari che precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano condizioni di rischio;
- i depositi di materiale di qualsiasi genere;
- le opere di regimazione idraulica, plateazioni, deviazioni, rettificazioni o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelli basati sui progetti necessari a ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità e per motivi di ordine igienico-sanitario;
- lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica dei luoghi;
- la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano di campagna;
- la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere duraturo o permanente;

- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche, cave e miniere;
- i piccoli invasi e le derivazioni d'acqua;
- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;
- le recinzioni;
- la tombinatura dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs 152/1999.

2. Sono invece ammessi, previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e, se di competenza, dell'Autorità di bacino regionale:

- *Manutenzione delle sponde* Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, ogni proprietario frontista è tenuto alla manutenzione lungo il fronte di proprietà. La manutenzione dovrà consistere nello sfalcio d'erba, taglio di arbusti e, ove si manifesti la necessità, nella realizzazione di opere di difesa spondali.

- *Difese radenti, scogliere, arginature e opere di difesa* Sono consentite le difese radenti senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare le acque verso la sponda opposta e consentire sempre l'accesso al corso d'acqua. Pertanto sono ammesse le opere di privati per semplice difesa delle sponde dei loro beni che non alterino in alcun modo il regime del corso d'acqua. Si fa riferimento a quanto disposto dagli articoli. 58 e 95 del T.U. 523/1904. Tali opere non dovranno interessare, per quanto possibile, aree demaniali. Il privato proprietario dovrà provvedere al periodico controllo e manutenzione delle opere di difesa. In caso di cedimento delle stesse il ripristino dovrà essere effettuato a esclusivo carico del proprietario. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica, solo se compatibili con l'assetto dell'alveo; sono anche consentiti, esclusivamente per i progetti di sistemazione idraulica e di manutenzione dell'alveo, le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. E' inoltre consentita la realizzazione di nuove opere di difesa e consolidamento idrogeologico, anche da parte di privati, purché supportati da studio e verifica di compatibilità territoriale che documenti l'effettiva necessità e l'assenza di interferenze o pregiudizi sull'assetto idrologico e idraulico.

- *Attraversamenti in superficie* Per attraversamenti oltre che per ponti e passerelle s'intendono gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture di rete in genere. Sono ammessi gli attraversamenti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private. Alla documentazione progettuale dovrà essere allegata una relazione idrologica-idraulica redatta da un tecnico abilitato al fine di verificare la compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni idrauliche specifiche del sito; la relazione dovrà contenere il calcolo della portata di piena per un tempo di ritorno non inferiore a cento anni. Per i corsi d'acqua di piccole dimensioni e le infrastrutture di modesta importanza, potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori, purché giustificati da esigenze tecniche ben specifiche adeguatamente motivate e purché comunque non comportino un aggravamento del rischio idraulico sul territorio. Dovrà inoltre essere valutato il tipo di fondazione e la sua interazione con gli argini esistenti evitando di comprometterne la stabilità; in generale le spalle degli attraversamenti non dovranno poggiare sugli argini esistenti; eventualmente si dovrà prescrivere il consolidamento dei tratti di argine interessati. In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna.

Gli attraversamenti con tubazioni staffate a ponti esistenti dovranno essere effettuati nella sezione di valle del ponte e non dovranno ostruire in alcun modo la sezione di deflusso del corso d'acqua.

- *Manufatti realizzati in subalveo* I manufatti e gli attraversamenti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posati a una quota inferiore a quella raggiungibile a seguito dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo. Tutti gli interventi dovranno essere comunque difesi dal danneggiamento dovuto dall'erosione del corso d'acqua, possibilmente mediante tubazioni annegate nel calcestruzzo e ricoperte da selciato. E' ammesso l'attraversamento con spingi tubo e tubazione rivestita da tubo fodera se le operazioni di infissione non interferiscono con argini e/o scogliere presenti. L'attraversamento dovrà avvenire perpendicolarmente all'asse dell'alveo.

- *Tombinature* Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs 152/1999, sono ammesse coperture non inquadrabili tra i ponti o l'ampliamento di quelle esistenti quando dirette a ovviare a situazioni di pericolo, a garantire la tutela della pubblica incolumità e la tutela igienico-sanitaria. In ogni caso tutte le tombinature o coperture, ove ammesse, dovranno:

- garantire una sezione di deflusso netta interna di dimensioni minime di 1,50x1,50 metri, salvo il caso di tombinature o coperture connesse alla realizzazione di infrastrutture viarie sui colatori minori per le quali deve essere garantita una sezione di deflusso minima superiore al metro quadrato, fermo restando la

possibilità per l'Amministrazione comunale, qualora ne accerti la necessità, di prescrivere dimensioni superiori al fine di consentire manutenzioni anche con macchine operatrici;

- prevedere un programma di mantenimento della sezione di deflusso di progetto da eseguirsi almeno due volte all'anno, e comunque ogni qualvolta se ne presenti la necessità;

- garantire la pulizia degli attraversamenti da parte del proprietario e/o concessionario;

- prevedere opere d'intercettazione del materiale nelle zone di imbocco e, in casi specifici, apposita vasca di sedimentazione a monte; di detta vasca deve essere predisposto un adeguato programma di sghiaimento.

- *Infrastrutture tecnologiche* È consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche solamente mediante tubazioni collocate lungo le sponde con gli accorgimenti tecnici tali da evitarne il rischio di rottura per erosione o cedimento dell'argine. Tali interventi saranno subordinati alla verifica idraulica del sito e alla valutazione della necessità di realizzare opere di difesa delle scarpate laterali.

- *Estrazione di materiale litoide* L'amministrazione comunale nel caso di necessità di svasso attinenti alle fasi di manutenzione dell'alveo potrà affidare, previo progetto di quantificazione dell'intervento, l'asportazione del materiale ove questo risulti non commerciabile; in caso contrario l'estrazione del materiale dovrà avvenire in modo conforme alla normativa vigente e in accordo con gli Enti preposti alle attività estrattive dai corsi d'acqua.

- *Scarichi nei corsi d'acqua* Sono consentiti gli scarichi nei corsi d'acqua, realizzati nel rispetto della vigente normativa ovvero nei limiti di portata previsti dal D. Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e ss. mm. ii., previa valutazione della capacità del corpo idrico a smaltire le portate immesse. Detti interventi dovranno sempre essere suffragati da approfonditi studi e indagini idrologico-idraulici e geologici-geotecnici.

Art. 200 – Rischio sismico

1. *Direttive e indirizzi* In tutto il territorio dei comuni di Fossato Serralta e di Pentone devono essere osservate le prescrizioni impartite dalla normativa nazionale:

- Legge n. 1086 del 1971;

- Legge n. 64 del 1974;

- DPR n. 380 del 6 giugno 2001, come vigente;

- Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008 “Norme tecniche sulle costruzioni”;

- Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 6 febbraio 2009: “Istruzioni per l'applicazione delle Nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008”;

e dalla normativa regionale:

- L.R. 12 ottobre 2012, n. 46 - Modifiche ed integrazioni alla L.R. del 16 ottobre 2009, n. 35 “Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva antisismica”;

- L.R. n. 25 del 15 giugno 2012 - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 35 del 19 ottobre 2009 e ss.mm. e ii.;

- Regolamento regionale n. 7 del 28.06.2012 - Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica di cui alla L.R. n. 35 del 19 ottobre 2009 - Abrogazione Regolamento regionale n. 18 del 01 dicembre 2009;

- L.R. n. 33 del 17 dicembre 2010 - Modifiche e integrazioni alla L.R. n. 35 del 19 ottobre 2009 e ss.mm. e ii.;

- Circolare del 18.02.2010 - Entrata in vigore delle norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto ministeriale 14 gennaio 2008. Cessazione del regime transitorio di cui all'art.20 comma 1 del D.L. 31 dicembre 2007 n. 248 - Circolari 5 agosto 2009 e 11 dicembre 2009.

2. *Disposizioni normative* Dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche e, in particolare, dovranno essere eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, la geo meccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito.

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 201 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del PSA e dell'annesso REU, sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
2. Assentendo interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento e adeguamento tecnologico, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia deve sentire il parere dell'Ufficiale sanitario, a norma dell'art.220 del R.D. 1265/1934.
3. Entro due anni dall'entrata in vigore del PSA e del REU gli interessati devono provvedere:
 - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
 - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura, ove questa esista;
 - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.
4. Entro tre anni dall'entrata in vigore del PSA e dell'annesso REU devono essere eliminati:
 - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni di cui all'art.18 della Legge n. 166/1975 e ss. mm. ii.;
 - i gabinetti accessibili dal vano scala sprovvisti di antigabinetto;
 - i gabinetti comuni a più appartamenti;
 - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
 - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.
5. In caso di inadempienza, l'Amministrazione comunale interviene secondo le leggi e i regolamenti in vigore.

Art. 202 - Risanamento delle abitazione antigieniche e degradate

1. Per quanto concerne le singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale sanitario, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ha la facoltà di ingiungere al proprietario di eseguire le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Nel caso di inadempienza del proprietario, ovvero nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di includere l'immobile in questione in un piano di recupero, con le procedure e le finalità previste dall'art.28 della Legge n. 457/1978.

Art. 203 - Abolizione delle precedenti norme tecniche e dei precedenti regolamenti edilizi

Dall'entrata in vigore del PSA e dell'annesso REU, tutte le disposizioni comunali che afferiscono la stessa materia e dovessero risultare con esso incompatibili, si intendono abrogate in entrambi i Comuni.

Art. 204 – Approvazione, entrata in vigore, validità del PSA

1. Il PSA con l'annesso REU è approvato di concerto da ciascun Comune, secondo le procedure e le modalità stabilite dall'art. 27 della L.R. n. 19/2002 e ss. mm. ii.
2. Il PSA entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione.
3. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale, che abbia a oggetto la materia disciplinata dal PSA e dall'annesso REU e che risulti con esso incompatibile, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 205 e quanto esplicitamente richiamato dal REU stesso.
4. Il PSA e l'annesso REU hanno validità a tempo indeterminato.
5. Il PSA è soggetto al monitoraggio di cui all'art. 18 del D. Lgs n. 152/2006 e ss. mm. ii., secondo le modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.

Art. 205 – Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSA

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate prima della data di adozione del PSA, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Piani di recupero, convenzioni e accordi di pianificazione a supporto di

interventi diretti) approvati nei modi di legge, alla data di adozione del PSA, nel rispetto dei PRG previgenti, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento e i parametri urbanistici e edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica e edilizia del PSA e alle eventuali prescrizioni particolari.

3. Nel caso di previsioni del PSA e dell'annesso REU non conformi ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, le stesse sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza di validità di tali strumenti.

4. Per i piani particolareggiati approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSA e del REU e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.

5. L'Amministrazione, laddove ravvisi direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo di programma ai sensi dell'art. 15 della L. R. n. 19/2002 ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi dell'art. 37 bis e seguenti della Legge n. 109/1994, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSA, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto alla prima parte del presente comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o un'estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano attuativo.

6. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla L. R. n. 19/2002, come vigente, per quanto concerne la formazione e i contenuti dei PAU.

7. Per come previsto dal D.L. 69/2013 convertito nella Legge n. 98/2013, previa comunicazione del soggetto interessato sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come vigente, indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del richiamato decreto. Tale disposizione si applica anche alle denunce di inizio attività ed alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine.

Art. 206 - Indicazioni del PSA

1. In caso di discordanze tra le indicazioni fornite dai vari allegati grafici, si intendono prevalenti le indicazioni fornite dalle tavole a scala di maggiore dettaglio.

2. In caso di contrasto o discordanze tra gli elaborati grafici e gli altri elaborati costituenti il PSA, si deve considerare prevalente l'indicazione scritta sulla grafica.

Art. 207 – Formato dei dati spaziali del PSA

1. In conformità all'Allegato 2 del Tomo 4 - Disposizioni Normative di cui al QTRP, gli elaborati grafici costituenti il presente Documento Definitivo sono stati prodotti in file di formato *shape*.

2. Il formato *shape* è un formato *GIS* contenente forme geometriche memorizzate attraverso la descrizione delle loro coordinate vettoriali. Ad ogni forma sono correlati degli attributi espressi in formato *database*; ogni attributo ha un rapporto univoco con la forma alla quale è riferito. Il formato *shape* supporta punti, linee ed aree.

3. La struttura organizzata per livelli gerarchici, rende possibile l'inserimento di ulteriori livelli di approfondimento da parte dei Comuni. Tale impostazione metodologica garantisce l'immediata mosaicatura delle previsioni del PSA e, in generale, dei dati territoriali prodotti nei diversi atti di pianificazione locale.

4. Analogamente, il presente REU e la Relazione descrittiva sono stati prodotti in formato *pdf*.

Art. 208 – Varianti al PSA e al REU

1. Le prescrizioni del PSA e dell'annesso REU e il loro campo di applicazione, possono essere modificati o integrati solo in modo esplicito e attraverso la variante generale o parziale al PSA inclusiva delle modificazioni al REU.

2. Dette varianti, che possono concernere anche un solo Comune, sono approvate di concerto da ciascun Comune osservando le procedure e le modalità fissate dalla L. R. n. 19/2002 e ss. mm. e ii.

3. In merito al REU, la variante deve indicare espressamente le norme che intende integrare, modificare o delle quali si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del REU.

I Progettisti

Pianif. Terr. Raffaele Critelli

Prof. Arch. Francesco Righini

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI																	
AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI			AREA AMBITO		INDICI DI FABBRICABILITA'			LIMITI ALL'EDIFICAZIONE							DESTINAZIONI EDILIZIE AMMESSE E NOTE		
CLASSE	DEFINIZIONE	mq	TERRIT. mc/mq	FOND. mc/mq	RAPPORT. COPERT. % mq/mq	N° PIANI F.T.	ALTEZ. MAX (ml)	DISTANZE DAI CONFINI STRADALI		MINIME DA PROPRIETA'		DA OSSERVARE (ml) TRA GLI EDIFICI					
AS	Ambito storico da conservare e restaurare	235		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	Ambito "AS" Residenziale e/o esistente se compatibile con le caratteristiche dell'organismo edilizio.			
AC2	Ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento	40.900		1,9 ⁽¹⁾		3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00	Ambito "AC2" Residenza, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. ⁽¹⁾ In Fossato Serralta Capoluogo						
AN1	Ambito di espansione per insediamenti residenziali	19.050	0,7 ⁽²⁾			3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00	Ambito "AN1" Residenza, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Permessi di costruire, di norma, subordinati alla redazione di p.a.u. ⁽²⁾ Attuazione in Comparto di estensione minima mq 15.000 (art.14 del REU) Si applica il modello Perequativo (art.16-17-18 del REU)						
E1	Sottozona - colture tipiche e specializzate	72.800	mq/mq 0,1 ⁽³⁾ 0,013 ⁽⁴⁾			2	7.50	30.00	20.00	40.00	Ambito "E1", "E3" ⁽³⁾ Per edifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per impianti serricoli e vivaietà superficie minima di intervento mq 5.000 ⁽⁴⁾ Per residenze connesse alla conduzione del fondo. Superficie minima di intervento mq 10.000						
E3	Sottozona - ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura	Il rimanente territorio	mq/mq 0,1 ⁽³⁾ 0,013 ⁽⁴⁾			2	7.50	30.00	20.00	40.00	Unità aziendali minime (UAM): Terreni ad uliveto: UAM ha 5.00; Terreni a cascegno da frutto UAM ha 5.00; Bosco ceduo adulto: UAM ha 30.00;						
E5	Sottozona - ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti	220.800									Ambi "E4", "E5" E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale e topografica esistente. Sono assenti ll i esclusivamente gli interventi a carattere agricolo che non comportino modificazioni dell'orografia naturale e delle singolarità geomorfologiche.						
											Vedasi anche TITOLO VIII CAPO III del REU						

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI		AREA AMBITO		INDICI DI FABBRICABILITA'			LIMITI ALL'EDIFICAZIONE						DESTINAZIONI EDILIZIE AMMESSE E NOTE
CLASSE	DEFINIZIONE	mq	TERRIT. mc/mq	FOND. mc/mq	RAPPORT. COPERT. % mq/mq	N° PANI F.T.	ALTEZ. MAX (m)	DISTANZE DAI CONFINI STRADALI	MINIME DA PROPRIETA'	OSSEVRARE (m)	TRA GLI EDIFICI		
AS	Ambito storico da conservare e restaurare	470		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	Ambito "AS" Residenziale e/o esistente se compatibile con le caratteristiche dell'organismo edilizio. Ambito "AC1" Residenza, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Possibile riqualificazione ed adeguamento funzionale fino al 25% della volumetria esistente. Ambito "AC2" Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. (1) In tutte le frazioni	
AC1	Ambito urbano consolidato da conservare non suscettibile di ulteriore edificazione	8.750		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti		
AC2	Ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento	24.050		1,8 ⁽¹⁾		3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00		10.00		
AN1	Ambito di espansione per insediamenti residenziali	11.350	0,7 ⁽²⁾			3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00		10.00		Ambito "AN1" Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Permesso di costruire, di norma, subordinato alla redazione di p.a.t. (2) Attuazione in Comparto di espansione minima mq 15.000 (art. 14 del REU) Si applica il modello Perequativo (art. 16-17-18 del REU)
Aree urbanizzabili (TDU)													
Aree già urbanizzate (TU)													
Territorio agricolo forestale (TAF)												Ambito "E1", "E3" (3) Per opifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per impianti sennicelli e vitaiolici superficie minima di intervento mq 5.000 (4) Per residenze concesse alla conduzione del fondo. Superficie minima di intervento mq 10.000 Unità aziendali minime (UAM): Terreni ad uliveto: UAM Ha 5,00; Terreni a castagno: da frutto: UAM Ha 5,00; Bosco ceduo adulto: UAM Ha 30,00; Ambiti "E4", "E5" E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale e topografica esistente. Sono ammissibili esclusivamente gli interventi a carattere agricolo che non comportino modificazioni dell'orografia naturale e delle singolarità geomorfologiche. Vedasi anche TITOLO VIII CAPO III del REU	
E1	Sottozona - colture tipiche e specializzate	40.800	mq/mq 0,1 ⁽³⁾ 0,013 ⁽⁴⁾			2	7.50	30.00	20.00		40.00		
E3	Sottozona - ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura	Il rimanente territorio	mq/mq 0,1 ⁽³⁾ 0,013 ⁽⁴⁾			2	7.50	30.00	20.00		40.00		
E4	Sottozona - aree boscate o da rimboschire; aree percorse dal fuoco	141.000											
E5	Sottozona - ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti	195.670											
Aree per attrezzature e standards urbanistici												Ambito "F1" Sono ammissibili costruzioni complementari, funzionali alla destinazione d'uso prevista. (5) Vedasi TITOLO VIII CAPO IV del REU	
F1	Zona per attrezzature di interesse generale	19.450		(5)									

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI												
AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI			INDICI DI FABBRICABILITA'			LIMITI ALL'EDIFICAZIONE						
CLASSE	DEFINIZIONE	mq	TERRIT. mc/mq	FOND. mc/mq	RAPPORT. COPERT. % mq/mq	N° Piani F.T.	ALTEZ. MAX (ml)	DISTANZE DAI CONFINI STRADALI	MINIME DA PROPRIETA'	DA OSSERVARE (m) TRA GLI EDIFICI	DESTINAZIONI EDILIZIE AMMESSE E NOTE	
AS	Ambito storico da conservare e restaurare	1.450		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	Ambito "AS" Residenziale e/o esistente se compatibile con le caratteristiche dell'organismo edilizio.	
AC1	Ambito urbano consolidato da conservare non suscettibile di ulteriore edificazione	26.350		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	Ambito "AC1" Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Possibile riqualificazione ed adeguamento funzionale fino al 25% della volumetria esistente.	
AC2	Ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento	57.050		1,9 ⁽¹⁾		3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00	Ambito "AC2" Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. ⁽¹⁾ In Pentone Capoluogo	
AN1	Ambito di espansione per insediamenti residenziali	60.750	0,7 ⁽²⁾			3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00	Ambito "AN1" Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Permesso di costruire, di norma, subordinato alla redazione di p.a.u.	
AP2	Ambito per attività commerciali-produttive	20.200			30% ⁽³⁾	2	7.50 ^(e) 9.00 ^(f)	5.00 7.50 10.00	0.00 9.00	18.00	⁽²⁾ Attuazione in Comparto di estensione minima mq 15.000 (art.14 del REU) Si applica il modello Perequativo (art.16-17-18 del REU)	
											Ambito "AP2" Attività artigianali e produttive non nocive; attività commerciali. ^(e) Edifici di servizio. ^(f) Manufatti per le attività. Quest'ultimo limite può essere derogato per esigenze tecnologiche e/o produttive.	
											⁽³⁾ Vedasi art.167 del REU Si applica il modello Perequativo (art.16-17-18 del REU)	
E1	Sottozona - colture tipiche e specializzate	239.263	mq/mq 0,1 ⁽⁴⁾ 0,013 ⁽⁵⁾			2	7.50	30.00	20.00	40.00	Ambito "E1", "E3" ⁽⁴⁾ Per edifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per impianti sericali e vitivinicola superficie minima di intervento mq 5.000	
E3	Sottozona - ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura	Il rimanente territorio	mq/mq 0,1 ⁽⁴⁾ 0,013 ⁽⁵⁾			2	7.50	30.00	20.00	40.00	⁽⁵⁾ Per residenze connesse alla conduzione del fondo. Superficie minima di intervento mq 10.000 Unità aziendali minime (UAM): Terreni ad uliveto: UAM Ha 5,00; Terreni a castagno da frutto: UAM Ha 5,00; Bosco ceduo adulto: UAM Ha 30,00;	
E4	Sottozona - aree boscate o da rimboschire;aree percorse dal fuoco	1.353.982									Ambito "E4", "E5" E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale e topografica esistente. Sono assenti tutti esclusivamente gli interventi a carattere agricolo che non comportino modificazioni dell'orografia naturale e delle singolarità geomorfologiche.	
E5	Sottozona - ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti	456.790									Vedasi anche TITOLO VIII CAPO III del REU	
F1	Zona per attrezzature di interesse generale	43.650		(6)							Ambito "F1" Sono assenti tutti costruzioni complementari, funzionali alla destinazione d'uso prevista.	
											⁽⁶⁾ Vedasi TITOLO VIII CAPO IV del REU	

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

[illegible]

DESTINAZIONI EDILIZIE AMMESSE
E NOTE

Ambito "AS"
Residenziale e/o esistente se compatibile con le caratteristiche dell'organismo edilizio.

Ambito "AC1"
Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza.
Possibile riqualificazione ed adeguamento funzionale fino al 25% della volumetria esistente.

Ambito "AC2"
Residenza attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza.
(1) In tutte le frazioni

Ambito "AN1"
Residenza, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza.
Permesso di costruire, di norma, subordinato alla redazione di p.a.u.

(2) Attuazione in Comparto di estensione minima mq. 15.000 (art.14 del REU)
Si applica il modello Perequativo (artt.16-17-18 del REU)

Ambito "E1", "E3"

(3) Per opifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.
Per impianti serricoli e vivaistici superficie minima di intervento mq 5.000

(4) Per residenze connesse alla conduzione del fondo.
Superficie minima di intervento mq 10.000

Unità aziendali minime (UAM):
Terreni ad uliveto: UAM Ha 5,00;
Terreni a castagno da frutto: UAM Ha 5,00;
Bosco ceduo adulto: UAM Ha 30,00;

Ambiti "E4", "E5"
E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale e topografica esistente. Sono assenti o esclusivamente gli interventi a carattere agricolo che non comportino modificazioni dell'orografia naturale e delle singolarità geomorfologiche.

Vedasi anche TITOLO VIII CAPO III del REU

[illegible]

FRAZ. SANT'ELIA - VISCONTE - BONAVENTURA

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI														
AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI			AREA AMBITO		INDICI DI FABBRICABILITA'			LIMITI ALL'EDIFICAZIONE					DESTINAZIONI EDILIZIE AMMESSE E NOTE	
CLASSE	DEFINIZIONE	mq	TERRIT. mc/mq	FOND. mc/mq	RAPPORT. COPERT. % mq/mq	N° PIANI F.T.	ALTEZ. MAX (m)	DISTANZE DAI CONFINI STRADALI	MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETA'	DA OSSERVARE TRA GLI EDIFICI (m)				
AS	Ambito storico da conservare e restaurare	4.750		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti				
AC1	Ambito urbano consolidato da conservare non suscettibile di ulteriore edificazione	46.200		esistente		esistenti	esistenti	esistenti	esistenti	esistenti				
AC2	Ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento	213.950		1,9 ⁽¹⁾ 1,8 ⁽²⁾ 1,7 ⁽³⁾		3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00				
AN1	Ambito di espansione per insediamenti residenziali	182.450	0,7			3	10.50	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00				
AN2	Ambito di espansione per insediamenti turistico-ricettivi	28.450	0,5 ⁽⁴⁾			2 ^(a) 3 ^(b)	7.50 ^(a) 10.50 ^(b)	5.00 7.50 10.00	0.00 5.00	10.00				
AP1	Ambito per attività turistico-ricettive da demandare a P.I.P.	159.600			20%	2 ^(a) 3 ^(b)	7.50 ^(a) 10.50 ^(b)	5.00 7.50 10.00	0.00 9.00	18.00				
AP2	Ambito per attività commerciali-produttive	58.900			30% ⁽⁵⁾	2	7.50 ^(e) 9.00 ^(f)	5.00 7.50 10.00	0.00 9.00	18.00				
E1	Sottozona - colture tipiche e specializzate	414.300	mq/mq 0,1 ⁽⁶⁾ 0,013 ⁽⁷⁾			2	7.50	30.00	20.00	40.00				
E3	Sottozona - ambiti con preesistenze insediative e attività complementari all'agricoltura	Il rimanente territorio	mq/mq 0,1 ⁽⁶⁾ 0,013 ⁽⁷⁾			2	7.50	30.00	20.00	40.00				
E4	Sottozona - aree boscate o da rimboschire;aree percorse dal fuoco	5.287.690												
E5	Sottozona - ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibili di insediamenti	722.900												
F1	Zona per attrezzature di interesse generale	43.650		(8)										
Aree per attrezzature e standards urbanistici														
Territorio agricolo forestale (TAF)														
Aree urbanizzabili (TDU)														
Aree già urbanizzate (TU)														

Ambito "AS"
Residenziale e/o esistente se compatibile con le caratteristiche dell'organismo edilizio.

Ambito "AC1"
Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Possibile riqualificazione ed adeguamento funzionale fino al 25% della volumetria esistente.

Ambito "AC2"
Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza.
(1) Capoluoghi
(2) Nelle fraz. Maranise - Savuci
(3) Nelle fraz. Sant'Ella - Visconte - Bonaventura

Ambito "AN1"
Residenze, attività nel settore terziario e/o complementari alla residenza. Permesso di costruire, di norma, subordinato alla redazione di p.a.u.

Ambito "AN2"
Residenze e/o attività compatibili alle residenze, quali alberghi ed impianti ricettivi ad essi assimilabili. Permesso di costruire subordinato alla redazione di p.a.u.
(a) Per residenze;
(b) Per alberghi ed impianti ricettivi.

(4) Attuazione in Comparto di espansione minima mq 15.000 (art.14 del REU)
Si applica il modello Perequativo (art.16-17-18 del REU)

Ambito "AP1"
Residenze, alberghi ed impianti ricettivi; impianti per attività ludiche compatibili con attività turistiche. Attuazione di iniziativa pubblica.
(c) Per residenze;
(d) Per alberghi ed impianti ricettivi.

Ambito "AP2"
Attività artigianali e produttive non nocive; attività commerciali.
(e) Edifici di servizio;
(f) Manufatti per le attività.
Quest'ultimo limite può essere derogato per esigenze tecnologiche e/o produttive.

(5) Vedasi art.167 del REU
Si applica il modello Perequativo (art.16-17-18 del REU)

Ambito "E1", "E3"
(6) Per edifici ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per impianti sericolli e vitivinicola superficie minima di intervento mq 5.000
(7) Per residenze connesse alla conduzione del fondo. Superficie minima di intervento mq 10.000

Unità aziendali minime (UAM):
Terreni ad uliveto: UAM Ha 5,00;
Terreni a castagno ed uliveto: UAM Ha 5,00;
Bosco ceduo adulto: UAM Ha 30,00;

Ambiti "E4", "E5"
E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale e topografica esistente. Sono ammissibili esclusivamente gli interventi a carattere agricolo che non comportino modificazioni dell'orografia naturale e delle singolarità geomorfologiche.

Vedasi anche TITOLO VIII CAPO III del REU

Ambito "F1"
Sono ammissibili costruzioni complementari, funzionali alla destinazione d'uso prevista.
(8) Vedasi TITOLO VIII CAPO IV del REU