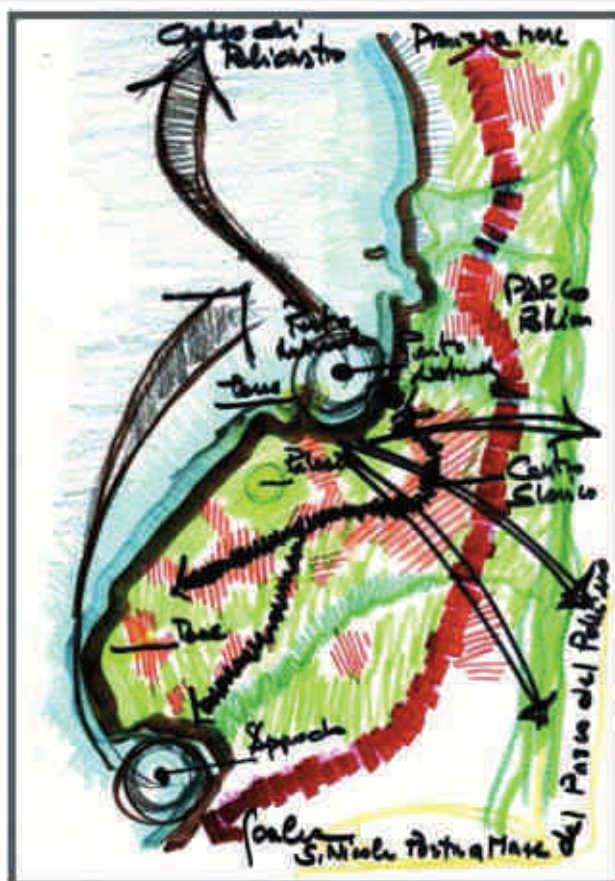


(Provincia di Cosenza)



Progetto Preliminare

Psc

Piano Strutturale Comunale

(Legge Urbanistica Regionale N°19 del 16 Aprile 2002 e smi)

Progettisti

Arch. Empio Maiara Capogruppo
Arch. Gianfranco Maiara
Ing. Vincenzo Romio
Ing. Alessandra Legato

Dott. Vincenzo D'Amante	Geologo
Dott. Ugo Galiano	Agronomo
Ing. Giacomo Martirano	V.A.S.

Il Sindaco
Barbara Mele

Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica
Geom. Claudio Buondonno

Data
Aprile 2012

Aggiornamento

Titolo Tavola

REU

Regolamento Edilizio e Urbanistico
Comunale

Scala

N° Tavola

R5

Comune di San Nicola Arcella

Piano Strutturale Comunale

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO COMUNALE

1° Parte

DISPOSIZIONI GENERALI

Art 1-Riferimenti e validità

Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in coerenza con le linee del Documento Preliminare persegue obiettivi di sviluppo sostenibile, di integrazione territoriale, riqualificazione urbana e riassetto produttivo, di miglioramento della condizione urbana e della condizione abitativa, in un quadro di convergenza nell'uso delle risorse, di tutela del sistema ambientale, del paesaggio e dei beni culturali, di accrescimento dei fattori della sicurezza territoriale, di riordino degli insediamenti diffusi, di riorganizzazione del sistema dei servizi, di riqualificazione e messa in valore del patrimonio immobiliare pubblico e privato, di risparmio nel consumo di territorio.

Il PSC ha validità a tempo indeterminato e contiene linee ed indirizzi per la pianificazione operativa.

Art 2-Efficacia e norme transitorie

1. **Diritti edificatori:** Negli ambiti di nuova previsione, il PSC assegna diritti edificatori solo per gli ambiti urbanizzati e per le zone agricole.
2. **Salvaguardia :** Dall'adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi esistenti.
3. **Strumenti in itinere:** Il presente P.S.C. conferma gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. I Piani Attuativi in itinere approvati dal Consiglio Comunale ma non ancora convenzionati sono da considerarsi decaduti se alla data di approvazione definitiva del PSC non sono state sottoscritte le relative convenzioni.
4. **Superamento del PRG:** Il presente P.S.C. supera e annulla tutte le previsioni del precedente Piano urbanistico vigente e modifica il Regolamento Urbanistico ed Edilizio esistente.
5. **Ambiti di riqualificazione e recupero:** per tutte le aree dove il PSC ha determinato l'occorrenza di uno specifico piano all'approvazione degli strumenti attuativi stessi.Sui fabbricati esistenti in dette aree possono essere effettuati interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
6. **I Permessi di costruire :** rilasciati prima della data di adozione del PSC rimangono in vigore per tutta la durata della loro validità ai sensi di legge, anche qualora in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche. Successivamente a tale data si applicano le presenti Norme.
7. **Per i fabbricati esistenti in contrasto** con le destinazioni d'uso previste dal PSC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione edilizia.
8. **Per i fabbricati che risultino in contrasto** con il PSC ed in particolare con le sue previsioni infrastrutturali, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo. Analoghe procedure di compensazione urbanistica l'Amministrazione si riserva di adottare ai fini di risolvere particolari situazioni di contenzioso urbanistico in essere, in conformità al presente al presente PSC.

Art 3 -Termini specifici

I termini specifici usati nell'ambito della presente normativa vengono definiti come segue:

1. **Ambito:** parti del territorio comunale, individuati dal PSC, omogenee per politiche di intervento, azioni e obiettivi da perseguire e caratterizzate da multifunzionalità.
2. **Zona:** Il termine indica aree del territorio comunale omogenee sotto il profilo della funzione prevalente.
3. **Località:** Nell'ambito della presente normativa la classificazione per località viene usata per le sole Zone residenziali di completamento.
1. **Area Funzionale:** Il termine indica ambiti territoriali (corrispondenti a bacini idrografici) individuati con l'obiettivo di costituire le reti infrastrutturali di sostegno ai presidi di tutela ambientale.
2. **Comparto:** Il termine indica all'interno di ogni Zona l'articolazione delle singole specificità.
3. **Area Unitaria di Intervento:** Il termine indica, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuovo impianto, e negli Interventi di Riqualificazione le aree soggette a intervento

- unitario attuabile a mezzo di intervento diretto, di Piani Particolareggiati.
4. **Schede Progettuali:** Il termine indica progetti unitari che interessano aree strategiche o temi specifici della struttura insediativa la cui definizione è considerata fondamentale e prioritaria per la realizzazione degli obiettivi del P.S.C. La Normativa specifica può essere corredata da Schede Progettuali che stabiliscono le indicazioni planivolumetriche per la loro realizzazione.
 5. **Interventi di Riqualificazione:** Il termine indica progetti riguardanti aree specifiche della struttura insediativa che presentano aspetti di particolare interesse per la riqualificazione e/o rifunionalizzazione di determinati ambiti territoriali.
 6. Essi sono suddivisi in:
 - a. *Interventi di Riqualificazione Funzionale;*
 - b. *Interventi di Riqualificazione Ambientale.*
 - c. *Ove lo strumento di attuazione non sia individuato nel Piano di Recupero, gli interventi previsti sono precisati da Schede Progettuali che stabiliscono le indicazioni planivolumetriche per la loro realizzazione.*
 7. **Progetto unitario:** Il termine indica un progetto architettonico finalizzato alla realizzazione di interventi organici nell'ambito di aree specificamente individuate dal P.S.C. Tali interventi potranno essere attuati sulla base di singole concessioni.
 8. **Ui - Unità immobiliare:** Si intende per Unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc).
 9. **Uf-Unità Fondiaria:** Si intende per Unità Fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, tipologico, funzionale e statico, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza, con gli spazi di diretta pertinenza. E' classificato come Unità Fondiaria anche il lotto libero ineditato.

Art 4-Definizione degli Indici urbanistici e edilizi

Le prescrizioni del P.S.C. sono completate da indici numerici (urbanistici ed edilizi) atti ad individuare le quantità edificabili e a definire meglio i caratteri delle opere realizzabili.

Nel caso di discordanza con quanto stabilito dal Regolamento Edilizio valgono le presenti norme.

- i. **Superficie territoriale (St):** St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- ii. **Superficie fondiaria (Sf):** Sf misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.
- iii. **Superficie coperta (Sc):** Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, balconi aggettanti con sbalzo superiore a ml. 2,50, le logge.
- iv. **Rapporto di copertura (Rc):** Rc misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).
- v. **Superficie lorda di pavimento (Slp):** Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, dei muri perimetrali, dei vani-scala condominiali. Sono esclusi i sottotetti non abitabili e i piani seminterrati e interrati, porticati.
- vi. **Rapporto Slp/Sf:** Slp/Sf misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- vii. **Superficie utile lorda (Sul):** La Sul misura in mq. la somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Sul le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, cantine e garages a servizio delle singole unità immobiliari, locali agibili anche con permanenza solo temporanea di persone. Sono esclusi dalla Sul: i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche.
- viii. **Indice Territoriale (It):** mq/mq misura la Sul max realizzabile nella superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- ix. **Indice Fondiario (If) :** Mq/Mq misura la Sul max. realizzabile nella superficie fondiaria.
- x. **Altezza del fabbricato (H):** Per altezza del fabbricato si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana. Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata. Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.
- xi. **Volume (V):** V misura prodotto (Sc x H al netto delle logge), dei balconi aggettanti e degli aggetti

dei tetti. Sono altresì esclusi dal computo del volume i portici e le gallerie di uso pubblico. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra ad esclusione dei volumi tecnologici di cui alla legge urbanistica regionale 19/02.

- xii. **Larghezza del corpo di fabbrica (L)** : L misura in metri lineari. la distanza tra i fili esterni dei muri perimetrali esclusi eventuali corpi aggettanti se inferiori a 1.50 ml rispetto alla partizione verticale.
- xiii. **Distanza minima dai confini (Dc)** : Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.
- xiv. **Distanza tra gli edifici (De)** : Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degli edifici, che si fronteggiano. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime, anche in relazione alle altezze, stabilite dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico per le costruzioni in zone sismiche.
- xv. **Distanze dal filo stradale (Ds)**: Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerata ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri scarpate, ecc.). Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada e il piano terra del fabbricato. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori delle Zone dovranno essere rispettate le prescrizioni dal D.M. 1444/68 e le fasce di rispetto previste dal nuovo Codice della strada.
- xvi. **VL – Indice di Visuale libera**: Esprime il rapporto minimo (ml/ml) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle fasce di rispetto stradale), dai confini di proprietà e dai cigli stradali, oltre che dai fronti dei fabbricati prospicienti, e l'altezza delle stesse fronti.
- xvii. **Aree permeabili**: Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate.
- xviii. **Superfici atipiche**: Negli interrati e seminterrati le superfici vengono computate come Sul se hanno una altezza max libera maggiore di ml. 2,20 e che non fuoriesca oltre il 1,00 ml dell'estradosso dalla linea di terra di progetto dell'edificio; non si computa nella Sul la quota minima utilizzata come parcheggi di cui alla "legge Tognoli" (l. 122/1989).
- xix. **Portici, verande e tettoie**: sono parti dell'edificio con almeno un lato libero, le superfici non vengono computate come Sul se non superano il 25% della Sul, da tali superfici occorre rispettare le distanze minime previste.
- xx. **Strutture non fisse**, sono le strutture precarie o temporanee, come eventuali gazebo per manifestazioni temporanee, non ancorate al terreno in modo stabile, ovvero in modo non definitivo, ovvero con piastra e bulloni smontabili, in tale caso la struttura verticale non produce distanza.

Art 5 - Opere di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

1. Ai fini dell'attuazione del PSC, le opere di urbanizzazione primaria corrispondono alle opere a rete necessarie a sostenere i diversi insediamenti e le singole unità fondiari insediate. Oltre alle opere riportate nelle definizioni di cui all'Art. 4 della Legge 847/64, confermate dal comma 7 dell'Art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia, esse possono comprendere le reti telefoniche e telematiche, etc.
2. Analogamente, le opere di urbanizzazione secondaria corrispondono ai Servizi sociali di quartiere ivi comprese le scuole per l'istruzione superiore all'obbligo - come definiti dal sopra citato Art. 4 della Legge 847/64, ripresi ed ampliati dal comma 8 del citato Art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia.
3. Ancora ai fini dell'attuazione del PSC, le opere di urbanizzazione generale rappresentano opere a rete ed opere puntuali, pubbliche e di interesse pubblico, al servizio dell'intero sistema urbano. Per Attrezzature urbane si intendono, nelle presenti Norme, fra le opere di urbanizzazione generale, quelle di carattere puntuale al servizio dell'intero sistema urbano.
4. A PSC approvato, l'Amministrazione provvede con specifica Deliberazione consiliare, in conformità ed in attuazione alla legislazione urbanistica vigente e delle Direttive regionali in materia, ad una definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del contributo sul costo di costruzione, in coerenza con il nuovo quadro urbanistico e con l'articolazione complessiva delle destinazioni d'uso introdotta con lo stesso PSC. Tale Deliberazione provvede altresì ad individuare i casi speciali in cui può essere ammesso motivatamente il ricorso alla monetizzazione sostitutiva della cessione di aree destinate a standard urbanistici, tenuto conto altresì dell'impianto perequativo adottato per l'attuazione del PSC.

Art 6 -Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamento.

- 1) In caso di difformità, e anche nel caso di difficoltà interpretative, fra gli elaborati del PSC prevale comunque il REU; fra gli elaborati grafici prevalgono le Tavole in scala più dettagliata; la Tavola del Progetto di Assetto Urbanistico prevale sulla Tavola della Carta dei vincoli, fermo restando comunque vincoli e tutele derivanti dalla legislazione di settore e dalla pianificazione sovraordinata.
- 2) Gli elaborati grafici del PSC fanno testo nella versione cartacea, debitamente firmata e timbrata, depositata, insieme a tutti gli elaborati del PSC, presso la Segreteria Comunale di San Nicola Arcella ed, in copia conforme, presso l'Ufficio del RUP e se fornita di firma digitale nella versione digitale esposta su internet. L'Amministrazione Comunale ne favorisce e promuove l'utilizzo in versione informatizzata su GIS, per i diversi usi professionali, tecnici e documentari necessari e consentiti.
- 3) L'Amministrazione si riserva aggiornamenti ed approfondimenti degli elaborati, al fine di garantire sistematicamente al processo di Piano i necessari supporti tecnici, anche in fase attuativa, con particolare riferimento alla tutela del territorio ed ai fattori della sicurezza ambientale.

Art 7 -Carta dei vincoli - Norme di Tutela e Salvaguardia.

1. Ai fini dell'applicazione dei vincoli di tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali, si fa riferimento alla Carta dei vincoli, le cui prescrizioni si applicano integrando previsioni e modalità di intervento riportate nelle tavole del PSC.
2. Nelle zone sottoposte a vincoli (Paesaggistico, Idraulico, Consorziato, Stradale e Fluviale), ai fini della fattibilità degli interventi per i quali è previsto il rilascio del titolo abilitativo, è sempre necessaria l'acquisizione del nulla osta dell'autorità preposta a tutela del vincolo.
3. Negli Ambiti vincolati per rischio idraulico e di stabilità dei versanti e nell'Ambito di particolare tutela sismica, individuati nella richiamata Carta dei vincoli, è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti, entro tali Ambiti, sono sempre ammessi, ai sensi del DPR 380/01, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, oltre agli interventi di Restauro e Risanamento conservativo, ove previsti. Gli interventi di Ripristino tipologico, di Ristrutturazione edilizia sono ammessi, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e di riduzione del rischio idraulico o di stabilità dei versanti, in conformità alle specifiche modalità di intervento richiamate. Tali interventi operano, di norma, nel quadro di una conferma degli usi esistenti, anche secondo quanto disciplinato dall'Art. 57 della LR 19/2002.
4. Nelle Aree e nelle Fasce boscate è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti si opera come al comma 2.
5. Nelle eventuali Aree Archeologiche vincolate o da vincolare ai sensi del Codice dei Beni Culturali si applica il D.Lgs. 42/2004, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi genere dovranno essere sottoposti, previo invio del relativo progetto, all'approvazione della Soprintendenza archeologica della Calabria, che si può riservare di:
 - valutare la fattibilità delle opere;
 - richiedere saggi archeologici preliminari;
 - dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti, a tutela dei resti di interesse archeologico;
 - procedere se del caso all'apposizione di vincoli di inedificabilità, ai sensi del D.L.vo 22/01/2004 n°42.
6. Nelle eventuali aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come individuate nella Tavola dei vincoli, e nelle fasce fluviali sottoposte al medesimo ordine di tutela, si applica quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.
7. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale si applica il R.D.L. 30/12/23 n° 3267. Nell e aree sottoposte a vincolo sismico si applica il DM Infrastrutture 14/1/2008 e la Circolare 617 12/2/2009, con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio 3274/2003.
8. Nelle aree sottoposte al Piano di Assetto Idrogeologico regionale (PAI), si applicano le relative normative, tenuto conto di quanto previsto al citato comma 2 dell'Art. 26.
9. Nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le norme della L. 166/2002 e del DPR 803/1975.
10. Nelle aree di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti, come riportati nella Tavola dei vincoli, si applicano le norme di tutela prescritte dall'ente di gestione, ed è vietata ogni nuova edificazione, per gli eventuali fabbricati esistenti saranno consentiti gli interventi di manutenzione.
11. Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità al Codice della Strada, si applica quanto previsto all'Art. 44; nelle fasce di rispetto ferroviario quanto previsto all'Art. 43, in conformità al DPR 753/80.
12. Nelle fasce di rispetto delle discariche, dei depuratori, dei pozzi ad uso idropotabile e simili è vietata ogni nuova edificazione; sono ammessi, sui fabbricati esistenti, esclusivamente interventi di tipo manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art 8 -Impianti e Infrastrutture

1. Il PSC individua in modo esemplificato i principali vincoli con particolare riferimento a: strade, ferrovie, cimiteri, depuratori, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, cabine primarie, emittenza radio televisiva, aziende a rischio di incidenti rilevante.
2. **Strade.** Le fasce di rispetto parallele alla infrastruttura viaria sono gli spazi deputati agli interventi sulla viabilità. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto. Le fasce di rispetto sono da riferirsi all'intera rete viaria pari comunque a 20 mt per lato e a prescindere dalla loro individuazione grafica ad eccezione di quelle comunali.
3. **Cimiteri.** Il PSC individua le fasce di rispetto cimiteriale.
4. **Depuratori.** L'ambito di rispetto dell'eventuale depuratore è di 100 mt. in cui sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione. La disciplina fa riferimento alla Deliberazione 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.
5. **Acquedotti principali.** La fascia di asservimento dell'acquedotto è pari a 4,5 mt per lato. La disciplina fa riferimento alla Deliberazione 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.
6. **Gasdotti.** Lungo i tracciati dell'eventuale metanodotto, la fascia di rispetto da osservarsi nell'edificazione fa riferimento al D.M. 16.04.2008.
7. **Elettrodotti e cabine primarie.** L'individuazione grafica dell'ampiezza della fascia è indicativa e verrà rilevata con esattezza al momento dell'intervento, in relazione alle modifiche intervenute, che si considerano automaticamente recepite senza variazione cartografica.

Art 9 -Permeabilità dei suoli (30%)

Al fine di mitigare gli effetti delle avversità meteorologiche le aree di pertinenza, sia di edifici residenziali che di altra natura, ovvero tutte le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, sono da considerare come superfici permeabili esse dovranno presentare una superficie non pavimentata, ovvero permeabile alle acque piovane, non inferiore al 30% del lotto di pertinenza.

Art 10 -Aree per la protezione civile

In conformità all'Art. 20, comma 3, punto m) della LR 19/2002, il PSC provvede alla individuazione, nelle Carte di progetto, denominate C - PSC: obiettivi, strategie, assetti urbanistici, delle aree necessarie alle attività di protezione civile, in conformità ai Piani Comunali di Protezione Civile e del Piano del Centro Operativo Comunale di Protezione Civile.

Le seguenti linee di indirizzo sono espresse al fine di adeguare, se non già conforme, il piano di Protezione civile comunale:

Le aree per la protezione civile si dovranno suddividere nelle seguenti sotto aree:

- 1) **aree di attesa (o di quartiere),** sono le aree di primo ritrovo della popolazione e per il ricongiungimento delle famiglie (strade, piazze, slarghi, parcheggi pubblici,
- 2) **aree di ricovero della popolazione;** sono le aree per i containers, roulottes e/o tende in grado di assicurare un ricovero alla popolazione colpita (dimensionamento medio: mq 6.000 min. per 500 persone)
- 3) **aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse;** dalle dimensioni di almeno due campi di mq. 6.000 ciascuno sono le sedi dei Centri Operativi intercomunali da utilizzare solo per qualche mese.

Nella immediatezza dell'evento calamitoso l'autorità procedente dovrà seguire le seguenti linee urbanistiche:

Le aree di ricovero della popolazione (2) e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse (3),dovranno essere ricavate nelle aree predisposte dal PSC.

Art 12 -Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica

Il presente PSC ha analizzato i vari aspetti del paesaggio presente nel territorio e ritiene di dover effettuare una tutela dei seguenti elementi:

1. **Aree forestali:** Sono le parti di territorio realmente caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna.
2. **Beni di interesse paesaggistico:** Sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compreso quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino

pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

3. **Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua:** Sono le aree caratterizzate da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici connesse alla evoluzione del corso d'acqua.
4. **Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale:** Sono le aree caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica
5. **Viabilità panoramica:** Sono le strade lungo le quali è possibile godere di vedute panoramiche verso gli abitati, verso le valli dei corsi d'acqua e verso il sistema vallivo della collina.
6. **Crinali e spartiacque minori:** Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali. Finalità della tutela è la salvaguardia del profilo, dei coni visuali nonché dei punti di vista. Il profilo dei crinali deve essere conservato integro e libero da edifici che possano modificarne la percezione visiva dai principali centri abitati e dalle principali infrastrutture viarie.
7. **Coni visivi urbani:** Sono elementi individuati dal presente PSC e che individuano le caratteristiche strutturali del panorama urbano.

Art 13- INTERVENTI IN AREE AGRICOLE PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

1. **Relazione di compatibilità ambientale:** Ogni intervento edificatorio e di pratica agricola nel territorio rurale dovrà prevedere il rispetto dell'orografia, della natura dei suoli e della vegetazione autoctona esistente. Pertanto, ogni progetto dovrà contenere una relazione di compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Ai fini di rendere compatibili gli interventi si assumono i seguenti criteri generali di valutazione per la verifica del progetto.
2. **Disciplina degli elementi connotativi dello spazio rurale:** Costituiscono elementi particolari del paesaggio i borghi rurali, la viabilità storica, i muretti a secco o comunque tipici, le siepi, le alberature in filare, gli alberi isolati, i boschetti, e qualsiasi altra entità, biotica, abiotica o mista che corrisponda all'interazione storico-tradizionale fra cultura e natura. In tutto il territorio comunale, su tali beni, è vietato qualsiasi intervento se non finalizzato alla loro conservazione e ripristino. Al fine di valorizzare tali elementi si dovrà provvedere al loro censimento ed alla promozione.
3. **Disciplina degli oliveti:** Nelle aree olivate gradonate e/o ciglionate sono consentiti interventi di conservazione della morfologia e delle sistemazioni idraulico-agrarie che non ne alterino l'assetto paesaggistico. Gli interventi edificatori dovranno rispettare gli oliveti esistenti e comunque dovranno essere collocati nelle aree non erborate.
4. **Disciplina della conservazione della morfologia dei suoli, dei corsi di acqua superficiali e delle sistemazioni idraulico-agrarie:** Ai sensi della D.G.R. del 27.12.2005, n. 1196, sono vietati movimenti di terra (livellamenti) in grado di determinare un danno alla fisionomia del paesaggio ed alla risorsa suolo, alla sua funzionalità e tipicità. Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale. I movimenti di terra dovranno essere realizzati a regola d'arte, senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e/o di smottamento. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire, ove possibile, attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni, ecc.).
5. **Prescrizioni per gli interventi sui terreni agrari:** Al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio del comune con uso reale agricolo e forestale, valgono le seguenti prescrizioni.
6. **Regimazione idrica superficiale:** Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni, devono realizzare
7. **un'adeguata rete di regimazione delle acque (fosse livellari, fossi collettori) della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza per come previsto dal "regime di condizionalità" (Reg. CE n. 1782/03) recitato dalla Regione Calabria con DGR n. 158/2007.**
8. **Sorgenti e zone di ristagno idrico:** In presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.
9. **Scarpate stradali e fluviali:** Le scarpate stradali o fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
 - a. *le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali, comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;*
 - b. *a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erodibilità dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di*

scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;

- c. qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;*
- d. le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a metri 1,5;*
- e. le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbacee o arbustive.*

10. Prevenzione incendi: Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni devono provvedere alla realizzazione di fasce parafulco:

- a. nei boschi e aree assimilate di larghezza il doppio dell'altezza degli alberi limitrofi*
- b. nei terreni abbandonati ed incolti di 20 m dal bordo delle strade pubbliche.*

11. Aree percorse da incendi: A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici percorse da incendio, completo di dati catastali e planimetria a scala non inferiore a 1:10000 ai sensi della Legge 47/75 e successive modifiche ed integrazioni.

- a. Si applicano i divieti e le prescrizioni previste dalla legge n°352 del 21/11/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).*

12. Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: Nei territori interessati da scarsa stabilità dei pendii, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:

- a. la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;*
- b. l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione del rischio.*

Art 14 -Sistema ambientale in ambiti antropizzati

- 1) Sono aree scoperte private che il P.S.C. di San Nicola Arcella vincola alla non edificabilità. Su tali aree insistono o sono ammessi:
 - a. giardini;*
 - b. aree sistemate a verde;*
 - c. piazzali e spazi per parcheggio privato;*
 - d. impianti tecnologici;*
 - e. piazzali di stoccaggio;*
 - f. spazi di pertinenza pavimentati (aie, corti, ecc.);*
 - g. parchi e giardini monumentali;*
 - h. impianti sportivi scoperti.*
- 2) Il verde esistente ad alto fusto dovrà essere mantenuto e reintegrato con essenze dello stesso tipo in caso di morte e deperimento.

Art 15 -Aree verdi

- 1. Nelle sistemazioni delle aree di verde privato dovranno essere utilizzate essenze tipiche del contesto ambientale.
- 2. Nelle aree verdi private di pertinenza degli edifici di interesse storico-architettonico dovranno essere mantenute o recuperati i caratteri originari sia per quanto riguarda le sistemazioni a verde che gli spazi pavimentati.
- 3. Eventuali modificazioni dovranno essere subordinate a progetto e sottoposte al parere dell'Amministrazione Comunale di San Nicola Arcella e delle altre eventuali autorità competenti.
- 4. Le fasce di verde privato lungo le strade saranno alberate a costituire protezione acustica e mitigazione all'impatto ambientale.

Art 16 -Aree verdi finalizzate allo sport

- 1. In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti (tennis, piscine, piste di pattinaggio, pesca sportiva, bocce, campi da tennis, campi di calcio, ecc.).
- 2. Tali impianti potranno occupare fino al 60% dell'area. L'area restante dovrà essere sistemata a verde.

3. Potranno essere realizzati piccoli manufatti destinati ai servizi di supporto all'attività sportiva.
4. Eventuali edifici presenti all'interno delle aree potranno essere destinati ad attività di ristoro, tempo libero e servizi per l'attività sportiva.
5. Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - *manutenzione ordinaria;*
 - *manutenzione straordinaria;*
 - *ristrutturazione edilizia.*

Art 17 -Ambiti di tutela idrogeologica

1. Questo PSC ribadisce le aree sottoposte a tutela e salvaguardia per le quale occorre sottoporre l'eventuale intervento di trasformazione del territorio a Nulla Osta / Autorizzazione dell'Ente gestore o tutore:
 - a. *Acque pubbliche (150 ml dall'alveo dei fiumi)*
2. Mentre rimangono inedificabili:
 - a. *Le fasce dei fiumi, dei torrenti e dei fossi entro i 10 ml dall'alveo;*

Art 19 -Impianti per la telefonia cellulare

Finalità

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

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

1. Misure di tutela

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

b) *In ottemperanza a quanto sopra e secondo i principi di precauzione e prevenzione, il criterio cui si si riferisce prioritariamente è la minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'emanazione di onde elettromagnetiche al fine della tutela della salute.*

2. Regime autorizzatorio

a) *Le installazioni dei suddetti impianti e le opere connesse sono soggette al rilascio del titolo abilitativo, della A.S.L. per valutare l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato dall'impianto e il rispetto dei limiti di inquinamento acustico e, se dovuto, della soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali per il nulla osta relativo alla tutela ambientale, paesaggistica e monumentale. Per lo snellimento delle procedure si richiamano le disposizioni di legge in materia di conferenza dei servizi codificata dalla normativa urbanistica regionale.*

3. Domanda e documentazione

La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del D. L. n. 198/2002, realizzata al fine della sua acquisizione su supporti informatici e destinato alla formazione del catasto nazionale delle sorgenti elettromagnetiche di origine industriale, deve essere corredata dalla documentazione usuale per i titoli abilitativi ed inoltre da:

1. dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal D. M. 23.05.92, n° 314 per installare impianti di 1° grado e dell'attestato di avvenuto versamento della quota annuale;
2. certificazione delle caratteristiche tecniche e radioelettriche dell'impianto, riportanti i parametri necessari ad una adeguata stima preventiva dell'intensità del campo emesso ed in particolare:
3. banda di frequenza nella quale opererà l'impianto; numero di celle e di trasmettitori per ognuna di esse; potenza nominale in uscita espressa in watt, per singolo trasmettitore; potenza nominale espressa in EIRP (Effective Isotropic Radiated Power) per singola portante radio nella direzione di massima radiazione; diagrammi di radiazione espressi in dB, rispetto al piano orizzontale e verticale, guadagno massimo di potenza dell'antenna; direzione di massima irradiazione rispetto al Nord geografico; dimensioni degli elementi irradianti, eventuale inclinazione complessiva elettrica e meccanica;
4. la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
5. indicazione delle misure necessarie per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.

6) Ubicazione degli impianti

Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in tutti i territori costituenti il PSC alle seguenti condizioni:

- a. *Antenna a palo infisso a terra : distanza 100 metri dall'edificio più vicino e non inferiore a 200 metri da scuole di ogni ordine e grado, asili, ospedali, case di cura, aree destinate all'infanzia, collegi, centri di accoglienza per minori, centri di recupero, residenze per anziani o adulti inabili.*
- b. *Antenne poste sugli edifici esistenti: possono essere installati a condizione che non esistono edifici più alti ad una distanza inferiore a 50 metri e che non ci siano edifici pubblici di cui al punto precedente a distanza inferiore a 200 metri. Tale limitazione non si applicano agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.*
- c. *Nel caso di installazione sugli edifici esistenti si potrà prevedere anche il riuso di eventuali volumi tecnici dismessi e non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono pertinenza.*
- d. *Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario.*
- e. *Qualora l'installazione degli impianti e degli apparecchi tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di spazi e/o volumi adibiti a servizi di uso comune (falde del tetto, stenditoi, lavatoi, ecc) dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante degli inquilini residenti, mediante voto conforme all'assemblea dei condomini, ovvero degli inquilini nel caso di immobili di proprietà privata o di enti pubblici, nelle forme previste dagli artt. 1120 e 1136 del Codice Civile e dall'art. 10 della Legge n. 392 del 27.07.78.*

7) Controlli

- a) Tutti gli impianti dovranno essere muniti di un dispositivo automatico di controllo della potenza che in caso dei superamenti dei valori massimi autorizzati la riduca automaticamente o disattivi l'impianto stesso. Tecnici incaricati dal Comune di San Nicola Arcella dovranno avere la possibilità di effettuare controlli per verificare la funzionalità del dispositivo stesso.
- b) Per ogni sito sede di impianti dovrà essere installato un idoneo apparecchio di rilevazione continua delle emissioni per un monitoraggio del campo elettromagnetico in corrispondenza delle aree e degli edifici più esposti. Il numero di rilevamenti annui, da parte dei tecnici incaricati dal Comune, dovrà essere non inferiore a 6.
- c) I dati di tali rilevamenti saranno resi accessibili ai cittadini su loro semplice richiesta.

8) Responsabilità e inadempienze.

- a) Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi.
- b) Nel caso di accertamenti di installazioni o di esercizio non conformi al disposto del presente regolamento, si provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente.
- c) L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di normalizzazione del medesimo accertata con le procedure previste dal presente regolamento che si applicano per quanto compatibile per la realizzazione di nuovi impianti.

9) Impianti esistenti

- a) I gestori di tutti gli impianti esistenti sui territori comunali del PSC dovranno inviare, entro 60 gg. al Comune dove territorialmente figura ed al competente ispettorato territoriale del Ministero delle comunicazioni la descrizione di ciascun impianto installato, sulla base dei modelli A e B allegati al D. Lvo n. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture.
- b) Gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, ma non conformi alle presenti norme, fatte salve verifiche di compatibilità con gli insediamenti circostanti, possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria senza aumento della potenza installata o dell'altezza.

Art 20 -Strutture precarie: Portici, verande, tettoie, ad uso esclusivo

1. Fermo restando che, se non espressamente indicato come attività libera, anche per le strutture precarie occorre ottenere il titolo abilitativo comunale (SCIA, ecc), e quindi la inclusione nella "Sul", è possibile realizzare strutture precarie secondo i seguenti commi con cui si definiscono di seguito le caratteristiche ammissibili.
2. Le condizioni determinanti la precarietà sono così determinate secondo la normativa nazionale:

- a) *Il manufatto non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art.10*

comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380);

b)Il manufatto deve essere destinato a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;

c)Il manufatto deve avere caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc.) da consentire la facile asportabilità.

3. Per dette strutture non si applica la disciplina delle distanze a condizione che:

a) rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti e sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;

b) non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;

c) non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e Sanità;

d) non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;

e) non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;

f) non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;

g) non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati ai sensi dell' art. 30 e 31 del Regolamento Edilizio.

4. le strutture precarie si classificano per come segue:

i. **Arredo da giardino:** Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.

ii. **Barbecue o caminetti:** Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (max 2 mq), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna onde evitare esalazioni inquinanti. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR n 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Urbana, oltre al Codice Civile. Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni di odori e fumi. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

iii. **Box auto a pantografo o a chiocciola:** Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi re-trattili, destinate ad accogliere automezzi. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR n. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Urbana, oltre al Codice Civile. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 13 ed un'altezza massima di metri 2,70.

iv. **Gazebo e pergolati:** Con i termini "gazebo" e "pergolati" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono comunque più del 1/20 della superficie e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali). Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela. La loro installazione è assoggettata alla disciplina della DIA e/o SCIA ai sensi del DPR n 380/2001 e s.m.i. Resta inteso che tali strutture non entrano a far parte della Sul fino alla percentuale indicata negli indici edilizi.

v. **Mini costruzioni prefabbricate in legno:** Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls. Sono fissate dimensioni massime inderogabili pari a metri quadri 10,00 di superficie lorda e altezza massima al colmo di metri 2,70. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non

dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice). La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata, tegole canadesi o coppi in laterizio. Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà. Si specifica che queste strutture saranno destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno. Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermosanitario). Tali installazioni sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della DIA o SCIA del DPR n 380/2001 e s.m.i.

- vi. **Pensiline:** Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzionedi deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o polycarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato). Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento allo scopo prefissato al primo comma, con sporgenza massima entro metri 1,50 e larghezza non eccedente 50 cm dai lati della porta, non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. Tali installazioni rimangono vietate in tutte le zone agricole e in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della DIA o SCIA del DPR n .380/2001 e s.m.i. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.
- vii. **Platea in cls o pavimentazione in masselli autobloccanti:** alla quota del terreno destinate a realizzare percorsi preferenziali all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati. Tali opere non potranno superare un'estensione pari al 30% della superficie scoperta di pertinenza, la restante superficie dovrà essere trattata a verde o distesa di ghiaietto, o in alternativa con la tecnica del prato armato, al fine di garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad evitare sovraccarichi della rete fognaria. Queste strutture, qualora rientrano nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento del carico urbanistico e la loro installazione è alla disciplina della DIA o SCIA del DPR n 380/2001 e s.m.i. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme.
- viii. **Tende solari retraibili:** Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, conforma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola. Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n 380/2001), salvo centro storico e zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale per i quali è prevista la presentazione della Dia o Scia. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei lo- cali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.
- ix. **Tettoie:** Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con in tegole in laterizio o tegole canadesi. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale con funzione generica di riparo. E' ammessa l'installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa. Tali installazioni rimangono vietate in tutte le zone agricole e in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della Dia o Scia del DPR 380/2001 e s.m.i. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Urbana, oltre al Codice Civile.
- x. **Strutture a servizio di pubblici esercizi (dehors):** Per dehors si intende l'insieme degli

elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. I dehors sono costituiti da:

- *tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti;*
 - *strutture precarie coperte in seguito definite, costituenti e delimitanti il dehors.*
- xi. Al fine di mantenere i principi del presente regolamento elencati in premessa le strutture coperte a delimitazione dei dehors dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche :
- *struttura di sostegno in materiali leggeri (metallo, legno) con montanti sottili;*
 - *Tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura. La parte inferiore sarà realizzata con vetro antisfondamento. Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari. Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche;*
 - *Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro. Non sono ammesse coperture cieche per i dehors realizzati in aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura. La copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana.*
- Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contest urbano.
- La loro installazione è assoggettata alla disciplina della Dia o Scia del DPR 380/2001 e s.m.i.
- xii. **Piscine prefabbricate:** Piscine realizzate in opera (cemento armato) o con elementi prefabbricati (pannelli in acciaio e rivestimenti in legno) che possono essere installate sia interrate che fuori terra sono assoggettate alla disciplina della Dia o SCIA del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
- xiii. **Piscine fuori terra:** Piscine prefabbricate fuori terra: Piscine realizzate esclusivamente fuori terra composte da una struttura in acciaio e in tessuto in poliestere. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n. 380/2001).
- xiv. **Schermature frangisole:** Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture devono essere rimovibili e apribili, e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare. Per questo tipo di opere non è richiesta alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n. 380/2001).

5. LIMITE MASSIMO DI SUPERFICIE COPRIBILE: Per ogni unità immobiliare è consentito coprire con strutture precarie, di cui alla presente disciplina, un limite massimo di mq. 20. Rimane a discrezione del richiedente la scelta e la tipologia del manufatto da installare nel rispetto della superficie massima copribile. Il limite di superficie coperta massima ammissibile, nel caso di fabbricati condominiali, è riferito all'intero condominio e non alle singole unità immobiliari.

ATTIVITA' LIBERA: Ai sensi della Legge 22 maggio 2010, n. 73 lett. h) le 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* (ombrelloni teli ombreggianti, gazebo in stoffa e leggera struttura metallica ecc.). Le suddette opere devono pertanto, essere costruite utilizzando materiali idonei facilmente rimovibili, o strutture dotate di idonei dispositivi meccanici che ne consentano lo spostamento nei periodi di non utilizzazione. Tali interventi sono considerati attività libera, ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001, soggetti a sola comunicazione, anche per via telematica. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nella comunicazione, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della Legge 28.02.1985, n. 47.

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE A RETE

Art 22 -Percorsi pedonali e piste ciclabili

I percorsi pedonali sono indicati nella tavole di P.S.C. con apposito simbolo.

Nel caso di percorsi pedonali in aree non edificate valgono i seguenti criteri:

- a. utilizzo di tracciati esistenti o abbandonati recupero delle gallerie non utilizzate delle Ferrovie dello Stato;
- b. la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà preferibilmente appoggiarsi su segni del terreno individuabili;
- c. la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a convenzioni per definire servitù. Nell'ambito dei progetti di attuazione disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo. Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di percorsi pedonali, in attesa di progetto e di realizzazione, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno i percorsi pedonali potranno essere affiancati da piste ciclabili realizzate in sede propria e pavimentate in materiale idoneo.

Art 23 -Rete stradale

- 1) Le strade sono costituite dalla sede carrabile, eventuali zone laterali per la sosta, intersezioni a raso, svincoli, sottovie, cavalcavia, aree verdi complementari, marciapiedi ed elementi di arredo urbano. Il sedime di nuove strade o di rettifiche, è definito dal progetto esecutivo. Tutte le nuove strade nei tratti urbani, e dove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi su almeno uno dei due lati. Nelle fasce di rispetto sono consentite aree di parcheggio e infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.).
- 2) Sia nei tratti ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati che nei tratti esterni, le direttrici di attraversamento dovranno avere unica carreggiata con due corsie per senso di marcia, marciapiedi laterali e aree di parcheggio senza immissione diretta.

Art 24 -Nuove Aste stradali

- 1) La realizzazione delle nuove Aste stradali rappresentano le azioni infrastrutturali strategiche prioritarie individuate nella sede del presente Documento della pianificazione strutturale.
- 4) Le nuove strade di quartiere devono essere sempre provviste di marciapiede di dimensioni tali da permettere il passaggio di due persone e comunque non inferiori a ml. 1,50. Eventuali arredi urbani piante e lampioni dovranno essere installati nel lavto esterno del marciapiede. Esse devono avere una dimensione della sede stradale sufficiente per il passaggio di due auto. Il P.S.C. indica il ridimensionamento di alcune sedi stradali mediante allargamento del marciapiede o mediante introduzione di parcheggi.
- 5) L'alberatura dovrà essere omogenea per ogni asse stradale.
- 6) Tutti i progetti pubblici e privati per le nuove aste stradali, al fine di evitare le "Isole dei Calore" adottano tutti gli elementi inseriti nell'apposito articolo delle presenti norme.
- 7) Tutti i progetti pubblici e privati per le nuove aste stradali conterranno una corsia ciclabile

Art 25 -Aree e fasce di rispetto

- 1) Fatte salve le indicazioni puntuali, i limiti sono quelli derivanti dalle norme vigenti.
- 2) Per gli edifici esistenti all'interno della fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia categoria d 1 come dalle presenti norme.
- 3) Per le aree di rispetto lungo i corsi d'acqua si rimanda ai seguenti articoli delle presenti norme.
- 4) Tutte le aree soggette al vincolo di rispetto concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.
- 5) Nelle aree soggette a vincolo di rispetto stradale è consentita l'installazione degli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, ma l'area deve rimanere libera da costruzioni stabili.
- 6) Le distanze da osservare per la costruzione di edifici sono riferite al D.lg. n. 285/92 (codice della Strada)

e succ. mod. e specificatamente come di seguito:

7) Per le zone interne al centro abitato:

Denominazione D.Lg 285/92	larghezza	distanza
a. Strada extraurbana secondaria	7 – 15 ml.	7.5 ml. Min.
b. Strada urbana di scorrimento	7 – 15 ml.	7.5 ml. Min.
c. Strada urbana di quartiere	> 7 ml.	5 ml. Min.
d. Strada locale	>7 ml.	5 ml. Min.

8) Per le zone esterne ai centri abitati. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per strade di tipo A;
- 40 m per strade di tipo B;
- 30 m per strade di tipo C;
- 20 m per strade di tipo F, (ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52, del Codice);
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

9) Elettrodotti. In riferimento alle radiazioni non ionizzanti e in particolare per quanto attiene le fasce di rispetto degli elettrodotti si precisa che occorre rispettare le norme nazionale in vigore che dispongono che all'interno delle fasce di rispetto, non è consentito alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore .

DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI

DISCIPLINA URBANISTICA, STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI

ART.26 -Pianificazione generale del territorio comunale

Il territorio comunale misura 1446 ha e morfologicamente si caratterizza con un fronte mare compreso tra la quota $\pm 0.00\text{m}$ s.l.m. e la quota $+75.00\text{m}$ s.l.m. che misura 167.2 ha pari al 11.56% del territorio comunale ed è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale (ai sensi del D.Lgs. 42/2004).

Dal limite alto del fronte mare il territorio si presenta molto articolato, prevalentemente collinare e con limitate zone pressoché pianeggianti dalla quota $+75\text{m}$ fino alla quota $+200/300\text{m}$ s.l.m., comprendenti quasi tutti gli insediamenti e quantificabile in 715.3 ha corrispondenti al 49.4% del territorio comunale, anch'essa è soggetta al vincolo paesaggistico-ambientale e al vincolo idrogeologico-forestale; infine dalla quota $+200/300\text{m}$ s.l.m. fino al limite della circoscrizione amministrativa ($+400/450\text{m}$ s.l.m.) vi è la collina prevalentemente agricola e boscata, anch'essa articolata e soggetta a vincolo idrogeologico-forestale per tutta la sua superficie corrispondente a circa 564 ha, pari al 39% della superficie comunale complessiva.

Il PSC scompone il territorio comunale in diversi ambiti:

- 1. l'ambito del fronte mare (waterfront) corrispondente all'incirca alla fascia di territorio compresa tra la quota $\pm 0.00\text{m}$ s.l.m. e la quota $+75.00\text{m}$ s.l.m. ;**
- 2. cinque ambiti territoriali unitari sono compresi nella zona collinare presente tra la quota $+75.00\text{m}$ s.l.m. e la quota $+200/300\text{m}$ s.l.m., che il Piano Strutturale Comunale definisce a valenza paesaggistico-ambientale;**
- 3. un ambito agricolo-forestale che si estende su tutta la superficie rimanente del Comune dalla quota $+200/300\text{m}$ s.l.m. fino al limite rappresentato dai confini comunali.**

ART.27-II fronte mare (waterfront)

Il fronte mare (circa 7 km di costa) comprende le spiagge, i porti e le insenature naturali, la Torre Crawford, le grotte e tutte le altre articolazioni naturali tra mare e terra; inoltre comprende la ripida "parete" naturale sottostante gli Ambiti Territoriali Omogenei e l'ambito a valenza paesaggistica.

Il PSC assegna a tale ambito un ruolo fondamentale per il futuro turistico del territorio.

In primo luogo occorre mettere in sicurezza la "parete" naturale con un progetto di riassetto idrogeologico utilizzando tecniche di ingegneria naturale.

In secondo luogo si conferma la previsione, contenuta nel P.R.G., di un collegamento meccanizzato tra il centro storico e il porto naturale di S. Nicola da disciplinare tramite piano attuativo (/PAU) avente come finalità:

1. *mettere in sicurezza la "parete" naturale;*
2. *consolidare il versante sul fronte del centro storico.*

In terzo luogo si provvederà ad attrezzare l'interscambio tra il nuovo collegamento meccanizzato, previsto per collegare i villaggi collinari con la spiaggia dell' Arco Magno, oggetto di PAU esteso al fronte mare.

Inoltre si dovranno mettere in sicurezza le attrezzature portuali leggere nella baia del Carpio costruendo una limitata e indispensabile opera di difesa. Nel fronte mare si provvederà al riordino e riqualificazione delle costruzioni, delle attrezzature, dei servizi e dei parcheggi nelle singole spiagge (spiaggia dell'Arco Magno, Marinella, spiaggia del Porto di S. Nicola).

Si dovrà procedere, nelle spiagge, al riordino delle costruzioni, delle attrezzature e dei parcheggi, per una maggiore funzionalità, privilegiando le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, escludendo la costruzione di edifici residenziali. Il fronte mare è ripartito in 5 sub ambiti, (Wa Wb Wc Wd, We) ogni sub ambito è assoggettato a PAU. Gli ambiti Wc e We sono destinati alla valorizzazione naturalistica e alle prescrizioni idrogeologiche. Gli ambiti Wa Wc e We sono finalizzati alla riqualificazione e alla dotazione di servizi pubblici e di attrezzature per la mobilità ivi compreso i completamenti meccanizzati.

Si procederà pertanto alla riorganizzazione dell'esistente e alla definizione funzionale di ogni singola spiaggia con la massima attenzione alla valorizzazione del paesaggio, tramite piani attuativi singoli (PAU).

ART. 28-Ambiti Territoriali Unitari (ATU)

Il territorio oggetto degli Ambiti Territoriali Unitari è suddiviso in 6 ambiti e comprende:

1. ***l'ambito di completamento del centro storico (ATU1);***
2. ***l'ambito di completamento del centro abitato (ATU2);***
3. ***l'ambito di completamento turistico residenziale (ATU3);***
4. ***l'ambito di completamento residenziale-produttivo (ATU4);***
5. ***l'ambito di completamento turistico-alberghiero (ATU5 - ATU6).***

In coerenza con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio culturale, pubblico e privato e promuovere il miglioramento del bilancio energetico e la promozione dell'edilizia eco -sostenibile, è riconosciuta una premialità. Per le opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, finalizzate al miglioramento del livello di eco-sostenibilità, che riguardino interi edifici esistenti e che rispettino tutti i requisiti indicati nel regolamento edilizio è riconosciuto un incremento fino al massimo del **10% della s.l.p.** esistente (superficie lorda di pavimento). Tale misura incentivante è estesa agli interventi di manutenzione e restauro degli immobili di interesse storico e artistico, come individuati ai sensi del D.L.g.s. 42/2004 e S.M.I. con specifico atto di vincolo, che migliorino le prestazioni dell'efficienza energetica, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio.

Per questi immobili è ammesso altresì un ulteriore premialità fino al massimo del **20% della s.l.p.** qualora l'intervento di restauro riguardi l'intero immobile al fine di conservarlo all'uso e all'utilità pubblica.

Per i beni immobili vincolati, l'incremento volumetrico concesso, dovrà sempre essere oggetto di trasferimento.

La s.l.p. derivante dall'incremento di cui sopra, potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori sempre del rispetto sia della quantità edificatoria massima prevista per l'ambito in cui ricadono, sia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche della stessa.

Per incentivare la ricettività turistica e promuovere l'albergo diffuso, il cambio di destinazione da edificio stagionale (seconda casa) a edificio ad uso ricettivo, è premiato con un incremento della slp non superiore al 10% della slp esistente. Tale incremento può essere attuato, in conformità alla normativa urbanistica degli ambiti e alle norme del regolamento edilizio, nello stesso edificio e/o nella stessa area di pertinenza, ovvero può essere trasferita nelle aree edificabili dello stesso ambito ad esclusione del centro storico.

In tutti i casi l'utilizzo della premialità dovrà essere registrato dal Comune dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

I benefici volumetrici di cui ai commi precedenti non sono cumulabili con altre premialità prevista dal piano o dai dispositivi nazionali e regionali.

Per ciascun ambito sono qui di seguito sintetizzate le strategie da adottare per la redazione dei piani attuativi e, in assenza di essi, le autorizzazioni che possono essere rilasciate.

Tutti i piani di lottizzazione approvati e convenzionati prima della data di adozione del presente piano, conformi al PRG all'ora vigente, sono considerati validi e pertanto si darà corso al rilascio dei relativi permessi di costruzione anche in regime di salvaguardia.

Nel caso in cui la convenzione del Piano di lottizzazione non venga rispettata o non vengano realizzate,

prima del rilascio del permesso di costruzione, le opere di urbanizzazione, la lottizzazione decade e prevale il regime del presente P.S.C.

Per migliorare le condizioni ambientali del territorio e il decoro degli insediamenti, in tutti gli ambiti ad eccezione dell'ambito del centro storico, ATU 1, il rilascio dei permessi di costruzione è subordinato alla messa a dimora di 1/2 piante di alto fusto, delle essenze arboree autoctone, richieste dall'amministrazione comunale, per ogni 30 mq di nuova costruzione, da registrare prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 29-Ambito di completamento del centro storico (ATU1)

Tale ambito, delimitato nella cartografia allegata (TAV.26), comprende sia il centro storico consolidato, sia le aree per nuovi interventi alberghieri finalizzati alla realizzazione di ascensori e/o funicolari aperti al pubblico. L'edificazione dei nuovi interventi in tale ambito è soggetta a Piano Attuativo Unitario (PAU), conforme alle normative di tutela vigenti.

In assenza del PAU sono consentite, in conformità alle norme di cui al presente Regolamento:

- 1. Il restauro degli edifici vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;**
- 2. la manutenzione straordinaria e ordinaria degli edifici esistenti;**
- 3. l'adeguamento tecnologico con un incremento di superficie ammesso strettamente limitato al fabbisogno da soddisfare ;**
- 4. le opere di manutenzione straordinaria oggetto della misura incentivante di cui sopra;**
- 5. la trasformazione dei locali a piano terra in attività non residenziali di interesse turistico e/o commerciale.**
- 6. l'uso dei locali di tutti i piani per ospitalità turistica.**

In tale ambito tutte le opere consentite dovranno essere progettate con cura e dovranno essere sottoposte a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, anche al fine di valorizzare le caratteristiche specifiche del centro storico.

La premialità concessa, per gli interventi di restauro dovrà essere trasferita negli ambiti ATU 2 e ATU 3.

ART.30-Ambito di completamento del centro abitato (ATU2)

L'ambito, delimitato nella cartografia allegata (TAV.26), è destinato al completamento residenziale, artigianale e al cambio d'uso per le residenze stagionali in albergo diffuso, si prevede di operare mediante PAU di iniziativa pubblica per realizzare una o più centralità di servizi dotati di parcheggio operativi e per i residenti. I PAU di iniziativa privata sono richiesti per interventi superiori a 5 unità immobiliari.

In tale ambito l'indice territoriale è pari a i.t. 0,25 mq/mq e l'indice fondiario valido per le aree di concentrazione edilizie, è pari a i.f. 0,35 mq/mq.

In tale ambito, lo standard per abitante da insediare è pari a 24 mq per abitante da reperire all'interno dell'ambito. La premialità derivante dagli immobili compresi all'interno dell'ambito resterà nell'ambito.

Nuove autorizzazioni sono consentite soltanto per edilizia residenziale certificata.

E' ammesso il passaggio dalla destinazione d'uso residenziale temporaneo (seconda casa) a residenza permanente (abitante residente), in tal caso l'intervento edilizio non è soggetto agli oneri di urbanizzazione.

ART.31-Ambito di completamento residenziale (ATU3)

L'ambito, delimitato nella cartografia allegata (TAV.26) è destinato al completamento residenziale artigianale, al cambio d'uso per le residenze stagionali in albergo diffuso.

In tale ambito l'indice territoriale è pari a i.t. 0,15 mq /mq e l'indice fondiario, valido per le aree di concentrazione edilizia è pari a i.f. 0,30 mq/mq. in tale area lo standard per abitante da insediare è pari a 45 mq per abitante.

La premialità derivante dagli immobili all'interno dell'ambito restano nell'ambito. Si prevede di operare mediante PAU per le seguenti operazioni:

- 1. Nuove strutture alberghiere;**
- 2. Una o più centralità di servizi dotati di parcheggio operativi e per i residenti.**

ART.32-Ambito di completamento residenziale, produttivo e turistico (ATU4)

L'ambito, delimitato nella cartografia allegata (TAV.26), è destinato al completamento residenziale artigianale produttivo e delle attività produttive anche agricole con annessa residenza per il conduttore o per la custodia

dell'attività e, nel sub ambito , ATU 4/1 le attività turistico ricettive.

In tale ambito l'indice territoriale è pari a i.t. 0,10 mq/mq, e l'indice fondiario, valido per le aree di concentrazione edilizia è pari a i.f. 0,25% mq/mq. in tali aree lo standard per abitante da insediare è pari a 60 mq per abitante da reperire all'interno dell'ambito.

Le premialità derivanti dagli immobili presenti all'interno dell'ambito resteranno all'interno dell'ambito.

Per le costruzioni artigianali e produttive lo standard da destinare ai servizi è di 30 mq ogni 100 mq di superficie . Nel sub ambito ATU 4/1, destinato ad attività ricettive alberghiere, si opererà con PAU con area di concentrazione non superiore al 50% della superficie territoriale.

Le nuove costruzioni saranno disciplinate mediante PAU di iniziativa pubblica o privata comprendenti anche i servizi e i parcheggi necessari all'intero ambito.

Gli interventi per singole unità produttive sono ammessi nelle aree già dotate delle opere di urbanizzazione. In assenza di PAU sono anche consentite le opere di ampliamento delle attività produttive esistenti e ovviamente le opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.

ART.33-Ambiti turistico alberghieri (ATU5 – ATU6)

Gli ambiti, delimitati nella cartografia allegata (TAV.26), sono destinati al completamento turistico alberghiero del territorio con esclusione di nuovi edifici residenziali anche stagionali . In assenza di PAU è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tali ambiti è ammesso tramite PAU il passaggio dalle destinazioni residenziali temporanee a quelle turistico – alberghiere.

L'indice territoriale è pari a i.t. 0,10 mq/mq e l'indice fondiario, valido per le aree di concentrazione edilizia è pari a i.f. 0,25 mq/mq

Lo standard di servizi è di 60 mq ogni 100 mq di superficie coperta.

ART.34- Ambiti a valenza paesaggistica

In tale ambito, delimitato nella cartografia allegata (TAV.26), non sono consentite nuove costruzioni.

Sono ammesse la manutenzione straordinaria e ordinaria e il passaggio da residenze temporanee a residenze permanenti (certificate). E' consentita l'edificazione delle costruzioni ad uso agricolo comprese le residenze del conduttore dell'attività, nei limiti stabiliti dalla normativa regionale e/o statale per le aree agricole di cui al successivo art.35.

ART.35- Aree agricole e forestali

In tali aree è consentita l'attività agricola e forestale nei limiti del vincolo idrogeologico e forestale. Nelle suddette aree, quelle interessate da movimenti gravitativi, non è consentita alcuna edificazione. Per il risanamento di tali aree, salvo approvazione paesistica, è consentito l'uso di pannelli fotovoltaici soltanto se la loro messa in opera è finalizzata al consolidamento statico delle aree.

Sono ammesse le costruzioni ad uso agricolo e forestale nei limiti stabiliti dalla normativa regionale e/o statale per le aree agricole.

L'uso dei pannelli di cui sopra dovrà essere oggetto di PAU e dovrà ottenere tutte le autorizzazioni regionali, dell'Azienda Sanitaria Locale e della Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici, prima di essere attuato.

Nelle aree forestali sono consentite operazioni di manutenzione straordinaria e ordinaria dei fabbricati. Nelle aree stabili è consentita l'edificazione con i seguenti indici: 0,013 mq/mq per la destinazione residenziale, 0,1 mq/mq per la produzione dell'azienda. Il lotto minimo non può essere inferiore ai 10000 mq.

ART.36- il sistema primario ferroviario e stradale

Nella cartografia allegata (TAV.23-24) sono riportati il tracciato e le aree di rispetto delle linee di principale comunicazione che attraversano e servono il territorio comunale.

In particolare sono evidenziati il tratto della linea ferroviaria Napoli – Reggio Calabria, il tratto della SS 18 Tirrena Inferiore Salerno – Reggio Calabria e gli svincoli per il servizio di accessibilità agli ambiti del Comune di San Nicola Arcella.

Lungo le aree di rispetto sia ferroviarie che stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione.

ART.37- il sistema della mobilità e della sosta carrabile, pedonale, ciclabile e relativi servizi

Nella cartografia allegata (TAV.23-24) è riportato il tracciato della viabilità con la sezione per tipologia di strada, dimensione del marciapiede e delle aree di sosta lungo la viabilità e l'interscambio con le zone portuali e con gli approdi.

Sono indicate le aree di sosta accessibili della viabilità a servizio degli ambiti.

Nella cartografia allegata (TAV.23) è riportato il tracciato dei percorsi pedonali e/o ciclabili, ivi compreso il recupero delle gallerie ferroviarie dismesse e i centri di servizio per le biciclette.

ART.38- porti naturali attrezzati e approdi

Nella cartografia allegata (TAV.23-24) sono indicati i porti e gli approdi attrezzati e/o da attrezzare per la navigazione da diporto e per il trasporto passeggeri con le aree di sosta e le attrezzature di imbarco e di informazione turistica.

Nella stessa mappa sono indicate le parti di mare destinate alla balneazione e vietate al passaggio delle imbarcazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO COMUNALE

parte 2° - Norme Costruttive

NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

Art .39- Tipologia dei provvedimenti autorizzativi

1. Per effettuare lavori edilizi di trasformazione del territorio, il cittadino deve richiedere al Comune di San Nicola Arcella il rilascio di uno dei provvedimenti di cui la legge nazionale richiede al momento della richiesta.
2. Il provvedimento per la trasformazione del territorio deve essere richiesto/inviato al Responsabile del procedimento per tutte le opere edilizie, anche per quelle soggette ad autorizzazione e/o asseverazione.
3. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti, emanate dal Responsabile Comunale del procedimento, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

Art .40- Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo al provvedimento di trasformazione del territorio i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) *il proprietario dell'immobile;*
 - b) *il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;*
 - d) *l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;*
2. Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi³. Per gli interventi in aree PEEP e PIP o edilizia sociale tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;
 - e) *il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;*
 - f) *il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;*
 - g) *l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione*
3. Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto

a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;

- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ENI, TELECOM, FASTWEB....Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

l) In luogo del titolare possono presentare domanda:

il delegato, procuratore o mandatario;

il curatore fallimentare;

il commissario giudiziale;

l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

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

Art .41 - Richiesta di trasformazione del territorio e documentazione

1. La richiesta di trasformazione del territorio deve essere inoltrata al responsabile dell' Ufficio Urbanistica e Territorio per l'Edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La stessa ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Gli atti tecnici allegati alla domanda devono essere effettuati sulle Cartografie su cui il PSC è stato redatto, in particolare sulle cartografie digitali, ovvero sui file shp di base,.
3. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del PSC. e di PAU per particolari zone in triplice copia:

4. RILIEVO E CATASTO

- a. *copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente;*
- b. *estratti del P.S.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;*
- c. *documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;*
- d. *rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;*
- f. *documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;*

5. PROGETTO

a. elaborati grafici di progetto comprendenti:

- b. *piano quotato del lotto di riferimento con almeno n. due sezioni e con l'impianto del manufatto di progetto con l'indicazione dei punti fissi;*
- c. *planimetria in scala 1:200, con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato; Questo elaborato dovrà*

essere consegnato nel duplice formato Pdf e Shp. Quest'ultimo sarà elaborato in rapporto agli Shp tecnici del PSC e dovrà comprendere solo la planimetria di ingombro dei manufatti in relazione ai confini del lotto con annessi metadati e data base con i dati principali dei manufatti edilizi.

- d. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative con evidenziazione delle scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- e. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso ed all'Art. 27 del REU e con le relative categorie catastali;
- f. per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguata rappresentazione grafica o campiture appropriate, le demolizioni (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- g. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- h. rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- i. rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- j. rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- k. tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- l. eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- m. tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- n. impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti dei fabbricati circostanti;
- o. posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- p. particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- q. posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- r. prospettiva con fotomontaggio di insieme del manufatto in oggetto, inserito nel proprio ambiente con intorno esistente per un minimo di 50 ml e fino al quadruplo della misura massima del lotto;
- s. relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel REU e nel certificato d'uso ed alle normative specifiche del PSC, in assenza di certificato. Nella relazione che accompagna il progetto vengono riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti obbligatori e raccomandati, schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- t. Relazione storico conservatrice di cui alla l.r. 19/02 art. 21 comma 3, "apposita relazione 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'articolo 69, comma 3, della presente legge. La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni".
- u. dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni dell'opera, raccolti in apposita tabella;
- v. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'Art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'Art. 4, comma 2, del DPR 447/91;
- w. barriere architettoniche, dichiarazione del progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge stessa e dai relativi decreti di attuazione;
- x. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento
- y. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di trasformazione del territorio (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di trasformazione convenzionata del territorio);
- z. apposita relazione 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'articolo 69, comma 3, in ossequio all'art. 21 comma 3 della legge reg. 19/02.

a) documentazione per la prevenzione incendi:

- 1. per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM 16/2/82 e/o nelle Tabelle A e B allegate al DPR 689/59, viene presentato il parere favorevole del Comando

- Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
2. qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, vengono presentate:
 - a. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - b. planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - c. documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi.
 3. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, LR 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
 - a. copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - b. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli Artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1/3/91;
 - c. autorizzazione ai sensi del RDL 3267/23 (vincolo idrogeologico);
 - d. planimetria del lotto con evidenziazione delle superfici e delle soluzioni tecniche per non impermeabilizzare almeno il 30% del lotto;
 - f. documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.
 - e. documentazione inerente gli aspetti sismici: comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, ai sensi dell'Art. 4 della L. 1086/71;
 - g. documentazione inerente gli aspetti energetici: documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della L. 10/91;

6. ZONE AGRICOLE

- a. per interventi in zona agricola, su fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - i. *planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;*
 - ii. *relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;*
 - iii. *certificato attestante l'iscrizione dell'impresa agricola alla competente CCIAA e, nel caso di godimento dei benefici previsti dal REU ed in materia fiscale, il certificato di Imprenditore Agricolo Professionale;*
 - iv. *nel caso di nuova costruzione, dichiarazione del progettista di impossibilità di effettuare recupero edilizio poiché nell'azienda agricola non esistono fabbricati che possono essere adibiti all'uso, o che non risultino adeguati, nei limiti dei parametri di zona.*

7. ELABORATI AGGIUNTIVI

- a. scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- b. Dichiarazione smaltimento rifiuti edili;
- c. Eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- d. N. 2 copie cartacee firmate dal richiedente, bollate e firmate dal professionista di cui una per il rilascio della copia conforme per il cantiere e una per l'archivio comunale con allegata la domanda in bollo del rilascio del titolo abilitativo firmato dal richiedente.
- e. Documentazione per opere di urbanizzazione
 - i. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, con evidenziati:
 - ii. rilievo del verde;
 - iii. costruzioni e manufatti esistenti
 - iv. elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti, illuminazione pubblica, rete telefonica e relative servitù;
 - v. viabilità e toponomastica;
 - vi. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio, per un intorno minimo di 100 ml;
 - vii. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati e con piano quotato;
- f. progetto esecutivo degli impianti tecnici, con definizione delle opere da realizzare, fino all'allacciamento alle reti dei pubblici servizi, quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- g. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

- h. particolari costruttivi.
- i. Gli elaborati ai punti precedenti vanno presentati in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.
- j. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPR n° 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi dell'Art. 6 della L. 349/86, contenente tutte le informazioni previste dal DPCM 27/12/88.
- k. Gli elaborati sopracitati contengono in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità del progettista o dei progettisti abilitati nonché la firma digitale per il formato Pdf e/o il timbro professionale per il formato cartaceo. Nel caso di varianti in corso d'opera viene inoltre indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
- l. La richiesta del titolo abilitativo dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento.
- m. Documentazione per i Piani Attuativi Unitari, PAU
 - i. per i PAU oltre gli elaborati di cui al Rilievo e Catasto, al Progetto e alla Documentazione per le opere di urbanizzazione, il richiedente presenta altresì:
 - ii. eventuali aree e/o edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
 - iii. i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
 - iv. le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
 - v. l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
 - vi. le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
 - vii. la rete viaria con le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
 - viii. il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
 - ix. l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
 - x. le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
 - xi. la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano.
 - xii. gli eventuali comparti edificatori.

Art .42 -Procedure per il controllo dei progetti

1. Qualora la richiesta del permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
2. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire edilizia, il responsabile del procedimento verifica:
 - a. la completezza della documentazione presentata;
 - b. la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c. la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice
3. Penale, contenuta nella relazione tecnica; la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio ed Urbanistico del P.S.C . vigente
4. La verifica è completata entro 60 gg dalla presentazione della domanda del permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione

della domanda di trasformazione del territorio.

7. Il controllo degli uffici comunali potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E.U. e consentiti dal P.S.C., vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
8. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire (ex concessione edilizia) è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti Obbligatori dal REU. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
Qualora la domanda di trasformazione del territorio venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

Art .43 -Atto del permesso di costruire

1. Ai sensi dell'Art. 12 del Testo Unico dell'Edilizia, di cui al DPR 380/2001, il Permesso di costruire, ed anche le altre forme di abilitazione quali DIA e SCIA, vengono rilasciati in conformità alle previsioni del PSC, del REU e della relativa disciplina urbanistica ed edilizia. Essi sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dell'Amministrazione dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso.
2. Nel Territorio urbanizzato, e negli Insediamenti diffusi, oltre che negli altri casi richiamati dalle presenti Norme, in corrispondenza con condizioni di carenza delle reti dell'urbanizzazione primaria, o nel caso di particolari difficoltà conseguenti alla complessità dell'assetto proprietario ed all'accessibilità alle reti esistenti, è facoltà dell'Amministrazione subordinare il Permesso di costruire a specifica convenzione attuativa con i soggetti interessati, al fine di garantire pienamente, a carico dei soggetti attuatori, la necessaria integrazione delle opere a rete mancanti.
3. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
 - a. gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
 - b. gli estremi di approvazione normativa comunale in vigore (PSC)
 - c. le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
 - d. la descrizione delle opere che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione della volumetria e/o superficie utile e delle destinazioni d'uso previste;
l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la permesso di costruire;
 - f. gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
 - g. gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di trasformazione del territorio;
gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - h. la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali;
 - i. i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - j. l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
 - k. le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso di costruire.
4. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
5. Il permesso di costruire può essere sostituito dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
6. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - a. di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi del REU.
 - b. di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - c. di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a

- struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71;
- d. di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - e. di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - f. di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza sia in fase progettuale e sia in fase esecutiva⁵, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
 - g. di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - h. di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - i. di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - j. di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici Obbligatori;
 - k. di concordare con gli Uffici preposti le caratteristiche tecniche non eventualmente definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
 - l. di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - m. di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - n. di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
- L'atto con il quale viene rilasciata il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, del PSC, di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art .44-Decadenza e annullamento del Titolo Abilitativo

1. Il titolare decade dal Titolo abilitativo nei seguenti casi:
 - a. mancato ritiro del titolo abilitativo entro il termine di 12 mesi;
 - b. mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini previsti nei precedenti articoli; entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile Ufficio Urbanistica per l'Edilizia con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrato nuova domanda del permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
4. I Titoli abilitativi assentiti per decorrenza dei termini, sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Responsabile del Procedimento procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Art. 45 -Deroghe

1. Il permesso di costruire in variante alle norme di attuazione del P.S.C. (ex deroga) può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dall'art. 14 della L.R. n. 19/02 (Conferenza Servizi).
2. Il permesso di costruire in deroga alle norme del R.E.U. per gli edifici ed impianti pubblici o privati (ex deroga) può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dall'art. 14 della L.R. n. 19/02 (Conferenza Servizi).

Art .46-Volture

1. Il Titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire rilasciato facendone apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 47 -Pubblicità dei permessi di costruzione

1. Tutti gli atti edilizi ed urbanistici sono pubblici secondo le modalità prevista dall'art. 2 L.R. 19/02 attraverso la redazione del pubblico registro e la pubblicazione per via telematica (internet).

2. Chiunque può prendere visione liberamente, presso gli Uffici comunali o via Internet, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto,

Art .48-Opere pubbliche di iniziativa comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di trasformazione del territorio.
Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente R.E.U. in relazione al tipo di intervento.
2. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E.U.
3. Il progetto delle opere pubbliche viene comunque inviato al Settore urbanistica comunale

Art. 49 -Esecuzione dei lavori

A - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

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

B - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di trasformazione del territorio deve comunicare al Responsabile del procedimento la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, del coordinamento per la sicurezza, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile del procedimento entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a. comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086 (30);
 - b. se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
 - c. documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.

C - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile del procedimento che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
Il Titolo abilitativo e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune o altro provvedimento speditivo, e quando altro dovuto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o altro provvedimento speditivo, rilasciato dal Responsabile del procedimento e/o degli estremi invio del provvedimento speditivo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile per la sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e essere aggiornato nel caso di variazione, modifiche o interruzione dei lavori
3. La tabella di cui al precedente punto dovrà contenere l'immagine della prospettiva di insieme del progetto opportunamente inserita nel contesto dei luoghi.
Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985 e successive modificazioni.
4. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del procedimento ingiunge gli opportuni provvedimenti.

D - CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di trasformazione del territorio.

Art.50 –Rinvenimenti e scoperte

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma degli art della legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il titolare del permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Procedimento il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
3. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Responsabile del Procedimento dispone i provvedimenti più opportuni.

Art .51-Conclusione dei lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto del titolo abilitativo e comunicata al Dirigente inviando apposito modello predisposto dal Comune, attraverso anche email certificata (PEC), debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal Direttore dei Lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori, ovvero con firma e con allegata copia del documento di identità del firmatario.
2. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare del permesso di costruire o altro provvedimento speditivo deve presentare al Comune i seguenti documenti:
 - a. scheda tecnica descrittiva di cui ai successivi articoli, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire o della DIA, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui ai successivi articoli.
 - b. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti (nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974)
 - c. certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. o Scia) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - d. dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - e. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art.9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
4. domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76;
5. dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
6. documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
7. autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
8. attestazione di avvenuto pagamento totale della tassa di trasformazione del territorio comunale.

Art.52-Verifica di conformità dell'opera eseguita

1. La verifica della conformità edilizia viene effettuata in base alle procedure stabilite nel Testo unico edilizia (D.P.R. 380/2001). Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria.
4. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico;
 - b) la documentazione inerente la scheda tecnica di fine lavori;
7. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art. 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
8. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
9. Il rilascio o la sospensione del certificato di conformità edilizia e di agibilità avverrà in conformità alla normativa indicata dal D.P.R. 380/01 e succ. Modificazioni.

Art .53 -Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile del procedimento unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. In caso di previsione e realizzazione di impianto con fossa settica il proprietario del Titolo Abilitativo dovrà procurarsi un contratto privato, di durata almeno biennale, per i lavori di espurgo e smaltimento dei liquami. È facoltà del Dirigente comunale richiedere le fatture dei lavori di cui al contratto privato dei due anni precedenti, tali fatture dovranno essere corrispondenti per quantità e qualità all'esercizio dell'edificio servito.

Art .54-Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, non debbono essere convogliate nella fognatura comunale, ma in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta il permesso di costruire per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio del permesso di costruire/DIA per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di trasformazione del territorio/DIA, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

Art .55 -Permeabilità delle aree (min. 30%)

1. Si considera area permeabile quella che per almeno il 70% è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.
2. L'area di pertinenza di un edificio, ad esclusione delle zone di conservazione, dovrà avere una permeabilità min. del 30%.

Art .56 -Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze può essere regolamentata dal Comune
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Responsabile del procedimento che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.S.C..
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

Art .57 -Classificazione acustica

1. Il presente piano, anche attraverso uno specifico piano attuativo, nell'ambito della definizione degli obiettivi ambientali riferiti ai diversi ambiti territoriali, individua una classificazione acustica strutturale del territorio sulla base delle scelte strategiche individuate, indicando le aree particolarmente protette e, per ciascun ambito o porzione di ambito, le classi acustiche massime ammissibili.

Il PSC indica i massimali acustici per la residenza.

a)Ambiti Urbanizzati:

prevalenza residenziale: diurno 65 dB / notturno 55 dB

prevalenza non residenziale: diurno 70 dB / notturno 60 dB

c)Ambito Agricolo Forestale: Nel territorio rurale potranno essere attribuite classi superiori a determinate porzioni di ambito in considerazione della presenza di attività produttive non agricole.

Art 58 -Contenimento inquinamento elettromagnetico

1. **Emittenza radiotelevisiva.** Il PSC istituisce una fascia di ambientazione e di rispetto di ml. 300 all'esterno del territorio urbanizzato.
 - a. E' vietata la localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio e televisiva:
 - b. su edifici scolastici, sanitari e prevalentemente residenziali nonché su edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
 - c. all'interno del territorio urbanizzato, così come riportato nel PSC, oltre che nella fascia di rispetto di 300 metri dagli Ambiti di tali territori.
 - d. Sono comunque ammessi:
 - e. gli impianti connessi alla gestione delle strutture pubbliche, scuole, sanità, etc
 - f. i ponti radio e gli apparati di ripetizione del segnale previsti all'art. 27 della L. n. 112 del 3 maggio 2004;
 - g. la permanenza degli impianti esistenti all'interno degli Ambiti del territorio urbanizzato e da urbanizzare e nella fascia di rispetto di 300 metri da tale limite, fino a quanto indicato dal vigente Piano di localizzazione delle emittenti radio televisive;
 - h. gli impianti previsti dal Pnaf (Piano nazionale di assegnazione delle frequenze), per le tecnologie ivi pianificate nella fascia di rispetto di cui sopra.
2. **Impianti fissi di telefonia mobile.** Localizzazione. Gli impianti e le antenne fisse per la telefonia mobile sono vietati:
 - a. in aree destinate PSC ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche;
 - b. sugli edifici utilizzati in modo esclusivo o prevalente da attrezzature sanitarie con degenza, assistenziali e scolastiche di ogni ordine e grado (con esclusione delle attrezzature universitarie) e nelle loro aree di pertinenza (definite quali aree recintate in dotazione esclusiva di tali attrezzature o aree di verde attrezzato aperte al pubblico e annesse alle scuole) e in una fascia di rispetto del raggio di almeno 50 metri dal limite esterno degli edifici e delle aree di pertinenza

- di cui sopra.
- Per "uso esclusivo o prevalente" si intende che l'uso occupi una superficie utile maggiore del 50% di quella totale dell'immobile in cui si trova.
 - La fascia di rispetto può essere ridotta solo nel caso in cui sia individuato un sito atto alla minimizzazione degli effetti, il quale rispetti i criteri definiti nel successivo regolamento emanato ai sensi della L. 36/2001.
 - Tali vincoli si applicano esclusivamente nella fase di programmazione di impianti di telefonia; non si applicano per la collocazione di strutture ad uso sanitario, assistenziale e scolastico. Per la collocazione di queste ultime, si deve eseguire idonea valutazione preventiva di tipo radioelettrico per il rispetto dei valori di attenzione.
 - Negli impianti di potenza al connettore di antenna inferiore a 2 Watt non si applicano i vincoli localizzativi.
 - Gli impianti già legittimamente esistenti localizzati sugli edifici di cui sopra e nella fascia di rispetto possono essere riconfigurati. Per riconfigurazione di un impianto si intende l'intervento che, modificandone la situazione esistente, determini un impianto con supporti, modifica radioelettrica, apparati e locali di conformazione e collocazioni differenti da quelle di partenza. Per collocazione si intende il sedime complessivo dell'impianto, costituito dalla figura geometrica piana proiettata su di un piano orizzontale dai componenti dell'impianto stesso.
 - Le aree con divieto di localizzazione sono individuate nella Carta unica del territorio/1 - layer: "telefonia mobile" e nella Carta unica del territorio/2 - Elettromagnetismo).

3. Impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica

- Obiettivo individuato dal presente PSC è quello della misura max di 0,2 microTesla di induzione magnetica da perseguire attraverso lo strumento urbanistico tenendo conto delle particolari situazioni territoriali al fine di temperare le esigenze di minimizzazione del rischio con quelle di sviluppo territoriale, ferma restando la tutela della salute garantita attraverso il rispetto di opportuni valori di cautela e limiti di esposizione.
- Linee con tensione superiore a 35 kV.** Dimensione in metri della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2m T al ricettore

kV	Terna singola	Doppia terna	Doppia terna
		Ottimizzata (1)	non ottimizzata (2)
380	100	70	150
220	70	40	80
132	50	40	70

fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi; 2) caso inverso al precedente

c. **linee con tensione pari o inferiore a 35 kV**

Linee a 15 kV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3	=	4
Cavo interrato	3	=	4

- Linee di tipologia non standard:** Per le linee con tensione pari o superiore a 15 kV la cui tipologia non rientra nelle tabelle precedenti la dimensione della "fascia laterale di rispetto" è stabilita dal Comune interessato sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'AUSL.
- Linee ed impianti elettrici ad Alta e/o Media Tensione coesistenti:** Nelle situazioni caratterizzate dalla compresenza di "fasce di rispetto" corrispondenti a più linee e/o impianti elettrici, l'ampiezza della "fascia di rispetto" risultante è stabilita dal Comune interessato sulla

base delle valutazioni tecniche dell'ARPA e dell'AUSL

4. **Distanze degli edifici dagli elettrodotti esistenti.** I fabbricati adibiti a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree esterne:
 - linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
 - linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
 - linee elettriche a 380 KV: 29 metri.
5. Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma precedente vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma precedente.

Art .59-Risparmio energetico negli edifici.

1. **Nuovi edifici pubblici e privati.** Per tutte le categorie di edifici pubblici e privati, a uso residenziale, ricettivo, sportivo, terziario, occorre applicare la normativa vigente per la produzione individuale energetica e rispettare i seguenti minimi di produzione:
 - a. 50% di produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili;
 - b. 50% di produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili;
 - c. Tale limiti sono ridotti al 20 per cento per gli edifici situati nei centri storici.
 - d. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti secondo le disposizioni vigenti, in doppia copia, insieme al progetto dell'edificio la relazione progettuale di cui al DPR 59/09.
2. **Nuova installazione o di ristrutturazione di impianto termico.** Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di un impianto termico valgono le stesse norme precedenti indicate per i "Nuovi edifici pubblici e privati".
 - a. La ristrutturazione di un impianto termico è " un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale dei seguenti sottosistemi: generazione e distribuzione ovvero generazione ed emissione ovvero distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato."
3. **Integrazione visiva e aree vincolate:**
 - a. In generale, per tetti a falda, l'installazione di impianti solari termici aderenti alla falda non modifica la sagoma dell'edificio, né per lo spessore del pannello solare, né per la sagoma del bollitore, qualora si trattasse di sistema che prevede il bollitore esterno, anche se posizionato al di sotto del pannello solare;
 - b. E' vietata, invece, l'installazione di sistemi di fissaggio che modificano la naturale inclinazione o l'esposizione geografica della falda sulla quale deve essere installato l'impianto solare, qualora tali sistemi non siano finalizzati all'occultamento del bollitore;
 - c. Per quanto riguarda i tetti piani, l'installazione è sempre consentita,
 - d. L'installazione di impianti solari termici individuali deve essere consentita anche in aree vincolate, centri storici e nel caso di edifici di particolare pregio, qualora siano rispettati particolari requisiti:
 - e. l'impianto non sia visibile dalle strade circostanti oppure abbia il boiler di accumulo opportunamente occultato;
 - f. materiale omogeneo impiegato per il manto di copertura;
 - g. integrazione architettonica del materiale del manto con le soluzioni del contesto circostante (nel centro storico) o con opportuno inserimento nel paesaggio circostante (in particolari contesti naturali).

Art 60 -Gestione efficiente e recupero del ciclo delle acque

1. La finalità di tale sezione è quella di ridurre i consumi di acqua nelle abitazioni, raccogliere le acque meteoriche per gli usi compatibili, tra cui l'irrigazione delle superfici a verde condominiale e privato, e mantenere la permeabilità profonda dei suoli utilizzando superfici drenanti.
2. **Prescrizioni**
 - a. Installazione di rubinetterie dotate di miscelatori aria acqua;
 - b. Utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
 - c. Realizzazione di sistemi di accumulo e recupero delle acque piovane per irrigazione nel caso di superficie di verde condominiale o di pertinenza superiore a 50 mq. La realizzazione della vasca per l'accumulo dell'acqua deve consentire il recupero almeno del 70% delle acque meteoriche. E' inoltre preferibile che venga localizzata negli ambienti interrati dell'edificio sfruttando spazi

non diversamente utilizzabili. Sono da considerare interventi incentivabili la raccolta delle acque piovane per l'innaffiamento di superfici inferiori o il riuso delle acque grigie per gli scarichi dei water.

Art. 61 -Isola di calore

1. Al fine di evitare e di eliminare l'effetto 'isola di calore' che amplifica il surriscaldamento globale su scala locale rendendo sempre più invivibili ed energivore le abitazioni cittadine si stabiliscono le seguenti linee di comportamento amministrativo da tenere in caso di nuove progettazioni o di ammodernamento di opere pubbliche:
2. raffreddamento degli edifici;
 - i. tetti prevalentemente bianchi o con prato verde;
 - ii. facciate tecnologiche;
3. raffreddamento delle pavimentazioni urbane;
 - i. asfalto chiaro;
4. aumento delle aree verdi;
 - i. alberature lungo tutte le strade;
 - ii. piste ciclabili lungo le strade;
5. Sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua e laghi, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.

Art .62 -Impianti di illuminazione

1. Impianti di illuminazione

- a. La progettazione di nuovi impianti per l'illuminazione degli spazi esterni sia pubblici che privati, deve rispondere a requisiti tecnici funzionali alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico.
- b. Il Comune, con atto dell'organo competente, può predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli copri illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
- d. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità alla legislazione vigente in materia.
- e. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti .

Art.63 -Uso della geotermia

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

FABBRICATI RURALI

Art 64-Fabbricati rurali di servizio all'azienda

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi.
2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:
 - a.i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
 - b. nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti:
 - 1)locali di lavorazione;
 - 2)locali di conservazione.

Art .65-Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, porcili, conigliarie, ecc.. devono

essere realizzati in struttura muraria.

2. le porcaie devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 30 dalle abitazioni e dalle strade, salvo maggiori distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale. Devono essere sufficientemente areati ed avere pavimento inclinato per facilitare le opere di pulizia.
3. I pollai e le conigliere devono essere possibilmente distaccati dalle residenze e, comunque, non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

PRESCRIZIONI VARIE

Art 66-Eliminazione barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visibilità ed adattabilità dei locali.
5. Il rilascio del permesso di costruire o del provvedimento speditivo è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il sindaco, nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
6. Le prescrizioni delle norme sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
7. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Art .67 -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 trasformazione del territorio.
3. Qualora non provvedano, il Responsabile del procedimento potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire, 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 Responsabile del procedimento e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del permesso di costruire.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

Art .68-Facciate degli edifici ed elementi di pregio

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

Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradi-

zionali. 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.

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.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

Art .69-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:
 - a. cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - b. cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
3. le vetrate, le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del procedimento può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art.70-Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del procedimento potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art.71 -Coperture, canali di gronda, pluviali

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) 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. Le coperture dei tetti debbono 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 rete per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di 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 .72-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 o simili).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al R.E.U. ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art .73-Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. 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.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art .74- Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art .75-Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile del procedimento.
2. E' facoltà del Responsabile del procedimento concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.
4. Nei cortili destinati ad 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 .76 - Marciapiedi

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.
3. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che comportano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi o altri elementi occupanti il suolo o lo spazio pubblico, dietro invito dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in sito, con le modifiche rese eventualmente necessarie, il tutto a loro spese e responsabilità.
3. Ove questi non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art .77- Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi 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.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art.78 - Antenne radio e televisive

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

E' vietata l'installazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Negli edifici in cui siano o debbano essere installate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.

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

E' comunque facoltà del Dirigente chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con la eliminazione delle singole antenne.

Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:

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

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

Art .79- Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00.
2. I muri debbono essere realizzati in pietra locale faccia vista;
3. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Art .80- Occupazione di suolo pubblico

Il titolare del permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale richiesta

Il provvedimento speditivo per l'esecuzione delle opere deve sottostare alle norme comunali vigenti in materia, eventualmente soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del permesso di costruire (ex concessione edilizia) ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo del permesso di costruire.

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

Art.81 - Tolleranze

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

2.La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

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

Art .82- Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui alle vigenti normative.