Comune di Filandari
(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)

PSC

Piano Strutturale Comunale

Legge Regione Calabria 16 aprile 2002, n. 19 e s. m. ed i.
Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s. m. ed i.

Progettisti incaricati

ing. Massimo CRISTIANO (capogruppo)

dott. Valeria LUPIANO

arch. Salvatore AMADDEO

arch. Paolo MALARA

ing. Vincenzo AUGURUSA

ing. Vincenzo MARANO

ing. Giuliana COPPA

dott. Roberto SABATINO

ing. Gianfranco de TULLIO

ing. Gianmarco SANTACROCE

Consulenti
arch. Alessandro TUTINO;
arch. Filippo CICCONE

Collaboratori
ing. Gaetano DE ROSE
ing. Stefano GAGLIARDI

Il Responsabile del Procedimento

Il Sindaco

Deliberazione di approvazione C. C. n.

del

Il Segretario Comunale

Elaborato n. 34 REU	Schema di Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Il presente documento costituisce uno Schema del REU (art. 27, co. 2, L.R. Calabria 16 aprile 2002, n. 19 , p.c.m. art. 22, comma 2, lettera a, della L.R. 10 agosto 2012, n. 35) da implementare in sede di PSC. Per semplicità di consultazione e valutazione sono stati riportati a penna rossa tutti i riferimenti e le disposizioni che saranno da svilupparsi in conseguenza del dibattito in Consiglio Comunale, in sede di Conferenza di Pianificazione e di V.A.S.

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio Urbanistico

1. Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla Legge speciale e dai Regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia, e cioè il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, Testo unico dell'edilizia, come anche il Testo Unico delle leggi sanitarie approvate con R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 e la Legge Urbanistica della Regione Calabria, n.19 del 16 aprile 2002. I precedenti richiami legislativi e quelli che seguiranno si intendono automaticamente adeguati in conformità di nuove Leggi statali o regionali.
2. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) è redatto ai sensi della L.R. 19/2002, è annesso al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, agli standard e ai parametri urbanistici, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, anche ai fini della perequazione urbanistica.
3. In particolare il REU disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti a PAU ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:
   - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, agricolo e forestale;
   - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia negli insediamenti storici che negli ambiti da riqualificare;
   - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
4. Il Regolamento contiene inoltre:
   - i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
   - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
   - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
   - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio: gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività e per la domanda di permesso di costruire, i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato, la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione edilizia, ai sensi del dell'art. 4 comma 2 del DPR 380/2001;
   - le modalità per il rilascio del certificato di conformità, di agibilità e per l'effettuazione dei relativi controlli;
   - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
   - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
5. «*Altro aspetto fondamentale del REU riguarda le norme igieniche e costruttive da tenere per la*

realizzazione dei nuovi fabbricati e per la ristrutturazione ed il recupero di quelli esistenti. A tale proposito gli obiettivi della Pianificazione regionale, coerentemente con quanto previsto dalla Legge urbanistica, tendono a puntare la loro attenzione su alcuni temi fondamentali, sui quali i Comuni, attraverso i loro strumenti di pianificazione, ed in primo luogo il REU sono chiamati a dare il loro contributo:

- *il risparmio energetico, attraverso l'uso di adeguate soluzioni costruttive e di materiali innovativi, così come previsto dall'art. 49 della legge, "Miglioramenti tecnologici";*
- *la sicurezza antisismica degli edifici tanto quelli di nuova edificazione, quanto quelli già esistenti ed in particolare quelli "storici" notoriamente più vulnerabili. Coerentemente con le disposizioni nazionali in materia il REU dovrà indicare le soluzioni più adeguate per l'adeguamento ed il miglioramento del patrimonio edilizio esistente;*
- *l'abbattimento delle barriere architettoniche e la ricerca di tutte quelle soluzioni tecniche necessarie a favorire l'accessibilità e la fruizione, dei singoli fabbricati e dello spazio pubblico a tutte le categorie di popolazione, portatori di bisogni ed interessi speciali: anziani, bambini, potatori di handicap, ecc.."»* (Linee guida – parte prima §5.4)

6. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con REU.

Art. 2 – Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REU sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 3 – Validità ed efficacia

1. Il REU deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del REU alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente REU assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del REU si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano Operativo Temporale (POT), se presente, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POT stesso nei limiti della propria competenza.
3. Le Norme del presente Regolamento relative ai seguenti Titoli ed articoli:
   - Titolo 1 (artt. 1 ÷ 9)
   - Titolo 4 (artt. 74 ÷ 133)

   dopo l'adozione del REU non sono sottoposte a regime di salvaguardia, per garantire continuità nell'applicazione delle disposizioni vigenti del PdF e del RE. Le nuove disposizioni regolamentari sulle procedure entreranno in vigore e saranno applicabili soltanto a seguito della definitiva approvazione del REU.
4. I titoli abilitativi rilasciati e le richieste presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del REU, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
5. Il presente Regolamento non si applica alle variazioni non essenziali, a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.
6. Le misure di salvaguardia previste dalla L. 1092/1952 e s.m.i. e dall'art. 60 della L.R. 19/2002, non si applicano inoltre nel caso di richiesta di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001, qualora i lavori da ultimare consistano in sole opere di completamento che non incidano sul carico urbanistico (es.:impianti, finiture, pareti interne,

ecc.).

Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il PSC è costituito dai seguenti elaborati, tra cui quelli in **grassetto** che hanno valore prescrittivo, precisandosi sin d'ora per allora che il rilascio di permessi di costruzione e/o di ogni altro atto abilitativo ad interventi di trasformazione urbana e del territorio dovranno essere rilasciati previo riscontro e nel completo rispetto dello studio geologico e delle tavole di confronto tra le azioni di piano e lo stesso studio geologico dappresso indicate con le sigle **VSP**:

Macrocateg.	Categ.	N. tav	Codifica	Denominazione
QUADRO CONOSCITIVO	*Quadro normativo e di pianificazione*	01	QNS.1_Rel **QNS.1_Tav**	**Carta dei piani sovraccomunali**
		02	QNS.2_Rel **QNS.2_Tav**	**Carta dei vincoli**
		03	QNT_Rel **QNT_Tav**	**Tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche**
		=	QNP_Rel **QNP_Tav**	**Programmi di intervento e progetti integrati**
		04	QNC_Rel **QNC.1_Tav**	**Carta della pianificazione comunale vigente e pianificazione dei comuni contermini**
		05	QNC_Rel **QNC.2_Tav**	**Carta della pianificazione comunale vigente: inattuato e previsioni di P.T. OO.PP.**
	Quadro ambientale	06	QAI_Rel **QAI_Tav**	**Censimento delle risorse ambientali: il territorio naturale ed antropizzato**
		07	QAA_Rel **QAA_Tav**	**Censimento delle risorse ambientali: lo studio agro-pedologico**
		08	QAI_Rel **QAG_Tav**	**Censimento delle risorse ambientali: lo studio geomorfologico**
		09	QAU_Rel **QAU_Tav**	**Individuazione caratteri, valori e vulnerabilità. Tavola delle unità di paesaggio**
		10	QAD_Rel **QAD_Tav**	**Individuazione caratteri, valori e vulnerabilità. Tavola delle vulnerabilità**
		=	QAV_Rel	**Individuazione caratteri, valori e vulnerabilità. Descrizione dei valori e delle risorse censiti**
		11	**QAS_Tav**	**Carta di sintesi delle risorse e delle criticità del sistema ambientale**
		12	QAR_Rel **QAR_Tav**	**Identificazione e valutazione dei rischi territoriali**
	Quadro strutturale economico e capitale sociale	13	QSD-QSE_Rel **QSD-QSE_Tav**	**Dinamiche demografiche e patrimonio edilizio: i dati censuari**
		14	QSR_Rel **QSR_Tav**	**Risorse del territorio**
		15	QSI_Rel **QSI_Tav**	**Infrastrutture territoriali**
		=	QSV_Rel	**Valori, risorse, identità**
	Quadro strutturale e morfologico	16	QMI_Rel **QMI.1_Tav**	**Sistema insediativo: la città**
		17	QMI_Rel **QMI.2_Tav**	**Sistema insediativo: le proprietà comunali, la consistenza edilizia ed i servizi: volumi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, abusi edilizi.**
		18	QMI_Rel **QMI.3_Tav**	**Sistema insediativo: l'evoluzione storica della città**
		19	QMR_Rel **QMR.1_Tav**	**Sistema relazionale: le infrastrutture di collegamento territoriali**
		20	QMR_Rel **QMR.2_Tav**	**Sistema relazionale: le infrastrutture tecnologiche**

STUDI SPECIALISTICI	*Analisi e studi specialistici e di settore*	=	SSG_Rel **SSG_Tav**	**Indagini geologiche**
		=	SSA_Rel **SSA_Tav**	**Indagini agroforestali**
		21	SSE_Rel **SSE_Tav**	**Analisi e studio acustico ed elettromagnetico**
		22	SSC_Rel **SSC_Tav**	**Analisi storica con perimetrazione dei centri storici**
		23	SSI_Rel **SSI_Tav**	**Analisi puntuale su particolari immobili**
		24	SSM_Rel **SSM_Tav**	**Analisi della mobilità, trasporti, parcheggi**
DOCUM. PRELIMINARE	*Scenario di riferimento*	**25**	PSR_Rel **PSR_Tav**	**Individuazione degli elementi salienti di riferimento del quadro conoscitivo**
	Scenario obiettivo. Strategie di piano	**26**	PSO_Rel **PSO/PSP_Tav**	**Individuazione degli obiettivi di assetto e di sviluppo territoriale. Individuazione delle principali scelte di piano**
	Schema di massima	**27**	PSM_Rel **PSM_Tav**	**Individuazione di massima delle principali scelte di piano**
	Valutazione di sostenibilità	=	PVS_Rel	**Descrizione delle verifiche di sostenibilità in termini di compatibilità e di coerenza interna ed esterna**
PSC/PSA	*Sistema infrastrutturale-relazionale*	**28**	DSI_Rel **DSI_Tav**	**Individuazione del sistema infrastrutturale e di relazione con l'esterno e l'interno del territorio comunale**
	Classificazione del territorio comunale	**29**	DCT_Rel **DCT_Tav**	**Individuazione dei territori urbanizzati (TU), urbanizzabili (TDU), agricolo-forestali (TAF)**
	Risorse naturali ed antropiche	**30**	DRN_Rel **DRN_Tav**	**Individuazione delle risorse naturali ed antropiche (TT)**
	Condizioni limitanti	**31**	DCL_Rel **DCL_Tav**	**Individuazione delle condizioni limitanti la trasformabilità urbana**
	Carta di sintesi	**32**	DCS_Rel **DCS_Tav**	**Individuazione di sistemi ed ambiti in cui si struttura il territorio**
	Ambiti territoriali unitari	**33**	DAT_Rel **DAT_Tav**	**Specificazione degli ATU, ricomprendenti aree territoriali urbane con caratteristiche unitari**
REU	*Regolamento edilizio ed urbanistico*	**34**	REU_Rel	**Regolamento edilizio ed urbanistico**
PARTECIP.	*Partecipazione*	**35**	PRT_Rel **PRT_Tav**	**Dossier sulle attività di partecipazione**
	Concertazione	**36**	CdP_Rel **CdP_Tav**	**Dossier sulle attività di concertazione**
V.A.S.	*Valutazione Ambientale Strategica*	**37a** **37b, c, …**	**VSP_Rel** **VSP_Tav**	**Rapporto ambientale preliminare per la Valutazione ambientale strategica. Tavole di verifica**
		38	**VSD_Rel**	**Rapporto ambientale definitivo per la Valutazione ambientale strategica**
		39	**RELAZIONE**	

2. Il REU, integrato e complementare al PSC è costituito:
   - dal presente fascicolo: REU – Norme (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli:

   Titolo 1 – Disposizioni generali
   Titolo 2 – Disposizioni strutturali generali
   Titolo 3 – Prescrizioni igienico-sanitarie e costruttive
   Titolo 4 – Procedure
   Titolo 5 – Disposizioni in assenza di pianificazione attuativa
   Titolo 6 – Disposizioni strutturali per la regolamentazione degli interventi urbanistici
   - dai fascicoli:

   Allegato 1: Definizioni;
   Allegato 2: Schema di convenzione PAU d'iniziativa pubblica
   Allegato 3: Schema di convenzione PAU d'iniziativa privata.

Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente REU si applicano, solo se non in contrasto o non sostituite dal

PSC, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari eventualmente vigenti nel Comune.

2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del REU, del POT o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art. 14 del DPR 380/2001.
3. Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Attuativi Unitari (PAU) (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del REU, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia. Non comportano modifiche sostanziali al PAU le varianti alle norme dei PAU vigenti e alle convenzioni in essere che non implichino incrementi del carico urbanistico.
5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, REU, POT), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
   - che l'intervento sia previsto nel POT in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del REU, al di fuori della programmazione del POT;
   - che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal REU e, ove previsto, dal POT;
   - che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POT.

   Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POT la presentazione o il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.
3. Il rispetto dell'art. 19 del presente Regolamento.

Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il REU

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal REU, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle stesse

1. In ciascun ambito territoriale omogeneo sono espresse, ai Titoli 4 e 5 del REU, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni di POT o PAU, formulate ed articolate attraverso un'appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui ai Titoli 5 e 6 del REU, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POT, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui ai Titoli 5 e 6 del REU e sulle norme del POT.

Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti, rappresentati nelle planimetrie di piano, le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella d'ambito.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente art. 8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del REU e del POT costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Sezione 1 – Standard e parametri urbanistici

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI STRUTTURALI GENERALI

CAPO 2.A – DISPOSIZIONI DI PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Art. 10 – Urbanizzazione primaria e secondaria

1. Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia sul territorio comunale è disciplinato, per quanto riguarda i procedimenti abilitativi e le relative istanze ed oneri, dalle vigenti norme (legge n. 10/77 e successive, L.R. 19/2002).
2. In tutte le zone urbanizzabili, qualunque ne sia la destinazione, gli interventi relativi ad opere soggette a permesso di costruire sono altresì subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, e cioè:
   - strade di accesso ai lotti edificabili collegate alla viabilità pubblica esistente;
   - spazi di sosta e di parcheggio;
   - rete fognaria;
   - rete idrica;
   - rete di distribuzione energia elettrica e gas;
   - pubblica illuminazione;
   - spazi di verde attrezzato di vicinato.
3. In difetto, nel caso di interventi in zone urbanizzabili, i richiedenti il titolo abilitativo all'edificazione debbono impegnarsi, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, entro la data di ultimazione lavori prevista dalla procedura di rilascio del permesso di costruire. Nel caso di intervento in zone soggette a pianificazione attuativa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è parte integrante della convenzione allegata al piano attuativo che ne definisce oneri, tempi di esecuzione, e garanzie reali. La stessa convenzione definisce inoltre la quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria che devono essere cedute alla pubblica amministrazione o la relativa monetizzazione quando l'Amministrazione Comunale la ritenga conveniente. Nell'ambito degli strumenti attuativi nonché degli interventi in diretta attuazione del PSC, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:
   - attrezzature scolastiche per il ciclo dell'obbligo;
   - attrezzature collettive (asili nido e scuole materne, mercati, delegazioni comunali, centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, religiose);
   - aree verdi e attrezzature sportive di quartiere.
5. Nelle zone residenziali deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico non inferiore a mq 18 per abitante (mq 4,50 per attrezzature scolastiche, mq 2,00 per attrezzature collettive, mq 9,00 per verde pubblico e attrezzature sportive, mq 2,50 per parcheggi di zona), nelle zone per insediamenti produttivi non inferiore al 10% della superficie territoriale interessata, nelle zone per insediamenti terziari, direzionali e commerciali non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico.
6. Le aree di cui al precedente comma computabili ai fini del soddisfacimento della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444 (standard urbanistici) sono solo quelle delle quali sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

7. Le aree di cui al comma 5 sono aree minime e sono ridotte della metà per le aree ricadenti in TU_St e TU_C.
8. Il permesso di costruire cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
   - il volume non viene computato ai fini degli indici urbanistici di densità;
   - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
   - le cabine possono essere costruite sul confine di proprietà anche in deroga alle prescrizioni di zona;
   - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Art. 11 - Il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)

1. Il Programma pluriennale di attuazione viene redatto, in assenza di POT, in conformità alle disposizioni della legge n. 10/77 con periodo di validità stabilito dal Consiglio comunale e massimo di cinque anni.
2. Il PPA ha lo scopo di coordinare le comprovate possibilità e intenzioni degli operatori pubblici e privati di realizzare trasformazioni conformi al PSC al fine di favorire la convergenza di iniziative su nodi rilevanti delle previsioni di riforma del tessuto urbanistico ed edilizio, e di confrontare gli oneri derivanti da tali trasformazioni con le entrate prevedibili sotto specie di oneri di urbanizzazione e di contributo di costruzione, e le disponibilità di bilancio della pubblica amministrazione.
3. Ogni PPA deve essere adottato, sentiti eventuali organi sovraordinati subprovinciali di appartenenza, entro il primo mese successivo alla scadenza del precedente, e deve essere dimensionato sulla base di dimostrabili fabbisogni per l'arco di tempo prescelto.
4. Il PPA delimita le aree e le zone nelle quali si attuano le previsioni del PSC, e più precisamente:
   - le aree per le quali è necessario predisporre e approvare strumenti attuativi di iniziativa pubblica;
   - le aree per le quali si sollecita la presentazione di strumenti attuativi di iniziativa privata;
   - le aree in zone di completamento in cui vengono consentiti interventi diretti di edificazione;
   - le aree che devono essere acquisite dalla amministrazione pubblica per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Il PPA determina inoltre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera necessaria alla attuazione del PSC per la parte di competenza, e ne definisce il preventivo di spesa; confronta tale preventivo con le entrate derivanti da oneri di urbanizzazione e di contributo di costruzione relativi agli interventi previsti, e determina l'eventuale scoperto da porre a carico dei bilanci di competenza ove si prevedano disponibilità.

Art. 12 – Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al Dlgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.
3. Il progettista assevera la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.
4. È fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
5. Il progettista compila la tabella ai fini del monitoraggio del PSC come richiesto dal presente regolamento all'art. ***76***.

Art. 13 – Strumenti di attuazione del PSC

1. Il PSC si attua nelle aree, nei tempi, ed alle condizioni indicate dal POT di cui all'art. 136, dai PAU di cui all'art. 137 o dal PPA di cui all'art. ***11***, e dovunque attraverso gli strumenti previsti dalla legislazione vigente che ne specifica il campo di applicazione, i limiti, i poteri, i contenuti e le procedure di approvazione. Essi sono:

a) Strumenti di abilitazione diretta all'edificazione e alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (L. 10/77, LR 19/2002 e successive);
b) Piano di lottizzazione convenzionata (PAU), L. 1150/42;
c) Piano particolareggiato di esecuzione (PAU), L. 1150/42;
d) Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PAU), L. 167/62;
e) Piano per insediamenti produttivi (PAU), L. 865/71;
f) Piano di recupero (PAU), L. 457/78.

2. Il PSC si attua altresì attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata di seguito riportati:
   a) Programmi integrati d'intervento (L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 16);
   b) Programmi di recupero urbano (D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 11, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493);
   c) Programmi di riqualificazione urbana (L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 2);
   d) Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 29);
   e) Comparti edificatori (L.R. 16 aprile 2002, n. 19);
   f) Programmi d'area.
3. Qualsiasi ulteriore procedura, programma o strumento a scala comunale, interessante trasformazioni territoriali od urbane nel territorio comunale, la cui approvazione compete al comune stesso, rientra tra gli strumenti di attuazione del PSC di cui al presente art. ***13*** e deve rispettarne le prescrizioni, contenute nel presente REU.
4. Il PSC definisce, con apposita perimetrazione riportata nelle tavole SO.2. e SO.3, gli ambiti nei quali ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentito solo in seguito ad approvazione di strumento di pianificazione particolareggiata unitaria di iniziativa pubblica, privata o mista (con la sola esclusione di quegli interventi che il presente Regolamento, in casi specifici, esplicitamente ammette anche prima dell'approvazione del piano attuativo). Gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica possono essere istituiti su tutte le aree edificabili del territorio comunale, oltre a quelle già indicate dal PSC, con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Tutte le prescrizioni grafiche di forma e giacitura (non quelle di dimensione) dei comparti di pianificazione ed attuazione unitaria, ad eccezione di quelle eventualmente previste per l'urbanizzazione secondaria, possono essere dagli stessi strumenti modificate.

Art. 14 – Utilizzazione degli indici

1. In generale non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non contermini (fatte salve, in quest'ultimo caso, le prescrizioni relative alle zone agricole, per le quali è possibile l'asservimento ai fini volumetrici di lotti non contigui, ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima - 5° comma, art. 51, L.R. 16/4/2002, n. 19).
2. Ai fini del conteggio della volumetria edificabile, ma non della possibilità edificatoria, le aree non retinate in cartografia di PSC, nelle tavole che si riferiscono agli indici del presente REU, sono da considerarsi aventi indice minimo di zona agricola: 0,013mq/mq con altezza massima paria m 3,00, fatta eccezione per le altezze dei manufatti tecnici a servizio dell'attività agricola.

Art. 15 – Finalità, contenuti, ambiti di applicazione della componente strutturale di piano

1. Il PSC persegue la tutela dell'integrità fisica del territorio e la prevenzione del rischio geomorfologico ed idraulico. A questo scopo, individua le trasformazioni fisiche ammissibili e le relative limitazioni in ogni porzione del territorio comunale, in ragione delle situazioni di pericolosità geomorfologica e/o idraulica accertate dallo studio geomorfologico collegato al PSC, ovvero dalle disposizioni dettate dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
2. Le disposizioni, cartografiche e normative, dettate dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), sono integralmente recepite e trasferite negli elaborati del presente PSC.
3. Le disposizioni strutturali di questo titolo del REU riguardano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica definiti al capo 2 dell'Allegato 1, hanno efficacia immediata e valenza

generale su tutto il territorio comunale.

4. La verifica di queste disposizioni dovrà essere effettuata sugli elaborati del PSC contrassegnati dalla sigla VSP, in cui la situazione geomorfologica e idraulica, derivante, oltre che dal citato P.A.I., dallo studio geologico collegato al PSC, è raffrontata con le tavole DSI e DTC alla scala 1:5.000 e 1:2.000. Pertanto, per l'attuazione delle norme generali e di zona, per la formazione dei piani attuativi e la gestione dei procedimenti di abilitazione alle trasformazioni tutte le determinazioni faranno riferimento alle disposizioni di questo titolo delle norme e alle tavole VSP, che, in tal senso, prevalgono su tutte le altre alla stessa scala.

Art. 16 – Sviluppi alla scala urbana degli elementi strutturali del piano ed individuazione dei comparti

1. Il PSC interessa l'intero territorio comunale, che le tavole DSI e DTC suddividono in ambiti distinti per destinazione d'uso e modalità di intervento come dal seguente prospetto:
   - **a) ambiti non edificabili**:
     - AVU, aree a tutela del verde privato urbano e perturbano;
     - APC, ambito necessario ai fini della Protezione Civile;
     - aree destinate alla mobilità e spazi pubblici accessori, ricadenti in parte in APC;
     - zone di rispetto dei tracciati della mobilità;
     - aree risultanti dai limiti di edificabilità;
   - **b) territorio urbanizzato (TU)**:
     - TU_C, ambito a carattere prevalentemente residenziale in corso di realizzazione (lottizzazioni in atto);
     - TU_CL, ambito a carattere prevalentemente residenziale esistente, con possibilità di riqualificazione prioritaria per eventuali nuclei con presenza di richieste di condono accolte.
     - TU_S, ambito a carattere prevalentemente produttivo;
   - **c) territorio urbanizzabile (TDA)**:
     - TDA_R, ambito ad organizzazione morfologica complessa e di recupero degli standard urbanistici;
     - TDA_S, ambito ad organizzazione morfologica specialistica a prevalentemente destinazione commerciale e produttiva;
   - **d) territorio agricolo e forestale (TAF).**

Art. 17 – Aree non urbanizzabili (inedificabili)

1. Zone **inedificabili a)**: ambiti di tutela dell'integrità fisica del territorio (reticolo idrografico minore, versanti collinari e montuosi, aree scoscese, aree vincolate, ecc.).
   Comprendono le superfici occupate dai corpi idrici, soggette o non soggette a vincolo idrogeologico, quelle acclivi con pendenza superiore al 35% e aree individuate dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) con classe di rischio idraulico e/o geomorfologico "R4", le aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite agli artt. 4, 5, 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 e come individuate secondo le procedure previste all'art. 9 dello stesso decreto, nonché le aree percorse da fuoco come definite dall'art. 10 della L. 353/2000 e come individuate secondo le procedure previste dal comma 2 dello stesso art. 10 L. 353/2000.
   Altre aree sottratte all'edificazione sono quelle di evidente pericolosità geomorfologica, essendo interessate da fenomeni di frana profonda attiva, di frana profonda quiescente, di scorrimento attivo, di scorrimento quiescente.
   In queste zone è vietata ogni edificazione e ogni trasformazione del suolo di iniziativa privata (apertura di strade, scavi e riporti di terra, scarico di rifiuti, formazione di depositi di materiale anche a cielo aperto, spargimento di rifiuti liquidi, formazione di nuovi scarichi di acque da condotte artificiali o da deviazione di corsi esistenti, modificazioni al deflusso di acque

meteoriche o sorgive, formazione di terrazzamenti artificiali, muri di sostegno anche a secco, istallazione di tettoie); sono consentite le pratiche colturali.
Queste aree non sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici.
Interventi orientati al miglioramento e alla riorganizzazione del deflusso di acque meteoriche o sorgive possono essere compiuti o direttamente dagli enti pubblici preposti, o con la loro preventiva approvazione e il loro diretto controllo durante l'esecuzione.
Le superfici occupate dai corpi idrici e relativi alvei debbono essere mantenute nello stato di fatto, o restituite allo stato naturale con interventi approvati dagli enti competenti di magistratura delle acque e di tutela ambientale.
È vietato il rivestimento delle sponde, così come la impermeabilizzazione dei letti, e la copertura degli alvei che non sia prevista dal PSC. È viceversa consentita e auspicabile l'asportazione del materiale lapideo di deiezione o, comunque, ogni altro intervento di manutenzione finalizzato alla mitigazione del rischio idraulico. Opere necessarie alla regimazione delle acque possono essere eseguite solo dal Comune e dagli enti competenti in materia, o con la loro approvazione.
Per le aree percorse da incendi valgono i vincoli e le disposizioni di cui alla "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", n. 353/2000.
«*Nelle more della delimitazione definitiva delle aree di salvaguardia di cui all' art. 21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n° 152 modificato dal D.L.gs 258/2000, secondo le Linee Guida per la tutela delle acque concordate nell'Accordo 12 dicembre 2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato le Regioni e le Province Autonome, resta ferma l'estensione stabilita ai sensi del comma 7 del citato articolo 21, pari a 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione*» (Linee guida – Parte prima §3.4.1).

2. Zone **inedificabili b)**: aree destinate alla mobilità e spazi pubblici accessori.
   Comprendono le superfici relative ai tracciati esistenti o di progetto della rete della mobilità stradale e degli spazi pubblici accessori (piazze, piazzole di sosta, banchine, marciapiedi), di percorsi pedonali e ciclo-pedonale.
   In queste zone è vietata ogni edificazione; le trasformazioni del suolo sono riservate agli enti titolari dell'esercizio delle reti di viabilità ai diversi livelli.
   Limitatamente agli spazi stradali destinati al transito pedonale, gli enti titolari, previa approvazione comunale ove diversi dal Comune, possono autorizzare l'installazione di strutture pubblicitarie, arredi urbani, strutture celebrative, sostegni per l'illuminazione e la segnaletica, impianti semaforici, alberature decorative, chioschi di vendita solo a titolo precario. Sui tracciati della strada provinciale è vietata l'apertura di accessi privati e l'innesto di strade pubbliche che non siano previsti dal piano ovvero autorizzati dagli enti competenti.
   Allegate al presente REU (e costituenti sua parte integrante e sostanziale) vengono fornite sezioni-tipo, per le strade ed i percorsi pedonali escursionistici e ciclo-pedonale, da osservare nella costruzione della nuova viabilità di PSC o, nei casi segnalati, per la riforma della viabilità esistente. Nei casi ove sia prevista alberatura, le varietà da impiegare debbono essere scelte tra specie indigene, evitando accuratamente l'importazione di piantagioni esotiche che, nel tempo, potrebbero risultare dannose per l'ambiente locale. È preferibile perseguire il massimo di omogeneità, e comunque evitare la commistione di varietà nella stessa sequenza stradale. Nelle strade urbane fiancheggiate da muri di sostegno in elevazione, soprattutto se in calcestruzzo, debbono essere praticate al piede del muro adeguate aperture del pavimento onde istallare al massimo ogni due metri un esemplare arboreo (evidentemente dotato di apparato radicale tale da non provocare danni strutturali all'opera di sostegno) con elementi di ancoraggio per facilitare il rivestimento del muro.
3. Zone **inedificabili c)**: zone di rispetto dei tracciati della mobilità.
   Comprendono le superfici destinate a costituire le fasce di rispetto a protezione ed eventuale ampliamento dei tracciati della mobilità (D.M. 1.4.68, Nuovo Codice della strada e relativo regolamento D.P.R. n°495/92, e successive modificazioni ed integrazioni).
   In queste zone è vietata ogni edificazione a carattere permanente, e le superfici che siano in proprietà o in uso privato debbono essere decorosamente mantenute a verde o ad uso agricolo, o

pavimentate per transito o parcheggio, con divieto di costituire depositi di materiali o scarico di rifiuti. Il Comune e gli enti competenti possono eseguire in queste zone impianti arborei e, limitatamente alle fasce di rispetto stradale, attrezzare aree di parcheggio, aprire piste ciclo-pedonali, e autorizzare l'installazione di stazioni di servizio alla mobilità (distributori carburanti e servizi ai mezzi e alle persone) a titolo precario. Le superfici ricadenti nelle zone di rispetto (ovvero le aree in cui è presente un'intersezione tra i retini di vincolo e quelli di destinazione d'uso) possono essere conteggiate ai fini del computo degli indici urbanistici, pur costituendo le suddette zone di rispetto limite inderogabile all'edificazione; possono essere utilizzate e conteggiate ai fini degli standard urbanistici solo per la destinazione a parcheggio pubblico.

4. Aree **inedificabili d)**: aree risultanti dai limiti di edificabilità.
   Sono le aree risultanti dal tracciato dei limiti di edificabilità prescritti da apposite leggi (ad es. rispetto cimiteriale, rispetto ferroviario, vincoli di elettrodotto, aree di rispetto frane, aree di rispetto zone franose, ecc.) o prescritti dal piano in situazioni particolari, a seguito dello studio geologico allegato; queste aree pur non essendo edificabili partecipano tuttavia della destinazione di zona corrispondente alla campitura riportata nelle tavole di PSC, e dunque possono essere conteggiate ai fini del computo degli indici urbanistici.
5. Aree **inedificabili e)**: aree a tutela del verde privato.
   Sono aree private a verde, alcune di carattere sostanzialmente puntuale allocate all'interno della struttura urbana consolidata, altre, invece, costituenti una cintura di contenimento della città esistente. In entrambi i casi in tali zone l'assetto vegetativo esistente e la particolare collocazione nel tessuto urbano o nel paesaggio rivestono particolare significato ambientale, e pertanto sono da sottoporre a tutela in ragione di un interesse generale preminente. La superficie vincolata non può essere conteggiata ai fini del computo degli indici urbanistici. È consentito esclusivamente l'intervento I04 (come definito all'art.21 dell'APPENDICE 1 al presente Regolamento), con l'obbligo per i proprietari di mantenerle decorosamente a verde o ad uso agricolo.
   Ove preesistenti edifici, sono consentiti solo interventi I14 (manutenzione ordinaria e straordinaria), I15 (demolizione di costruzioni esistenti) e I16 (eliminazione di costruzioni improprie o abusive non condonate).
6. Aree **inedificabili f)**: aree a tutela di immobili isolati di interesse storico.
   Sul territorio di Filandari sono presenti immobili isolati, che appaiono meritevoli di particolare tutela. In attesa della redazione dello studio specialistico di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 35, si stabilisce a rispetto di tali costruzioni (puntualmente indicata sulle tavole di PSC e meglio precisati nelle tavole dello studio specialistico di cui sopra – cfr. art. 4 co. 1 del presente R.E.U.) una fascia di rispetto delineata dal contesto morfologico e paesaggistico che definisce appunto un'area inedificabile di tipo f. È consentito sulle aree esclusivamente l'intervento I04, con l'obbligo per i proprietari di mantenerle decorosamente a verde o ad uso agricolo. Tutela analoga è prevista per i palazzi storici, manufatti che rientrano comunque in un ambito assoggettabile a PAU ai fini del recupero del centro storico.
   Per le costruzioni, in assenza di PAU, è consentito solo l'intervento I18 (restauro e risanamento conservativo).

Art. 18 – Ambiti territoriali - norme generali

1. Le norme d'ambito prevedono la destinazione d'uso specifica, le funzioni ammesse in quanto accessorie alle specifiche e quelle compatibili in quanto soggette a limitazioni di peso percentuale o di collocazione.
2. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare nella domanda e nel conseguente documento di abilitazione all'edificazione e nel certificato di agibilità. Qualunque cambiamento della destinazione d'uso per come definito all'art. 57 della L.R. 19/2002 è subordinato a provvedimento abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale e all'assolvimento degli oneri di urbanizzazione differenziali eventuali. In caso di mutamento di destinazione in contrasto o senza osservanza delle norme di PSC si applicano le sanzioni amministrative e penali di cui agli art. 15 e 17 della legge n.10/77.

3. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di cui all'art. 57 della L.R. 19/2002 che si applica al PSC, oggetto del presente regolamento, secondo i seguenti raggruppamenti:

Raggruppamenti	*Categorie di destinazioni d'uso*
A	residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria
B	produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione)
C	industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori)
D	servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale
E	agricola

Nel rispetto dell'art. 57 della L.R. 19/2002, il presente regolamento indica la compatibilità con il dettato normativo regionale secondo cui i raggruppamenti di destinazioni d'uso possono rientrare nei seguenti ambiti territoriali (cfr. Appendice 1 – Definizioni):

Raggruppamenti	*Ambiti territoriali*
A	…, TU_C , TU_S , ARU , TU_R , ARF , TDA_R , API
B, C	TDA_S
D	APC
E	E1, E2, E3, E5 (le E4 sono escluse in quanto boschi e pertanto soggetti a tutela)

4. I percorsi veicolari privati di distribuzione e di accesso agli edifici debbono avere larghezza non inferiore a m 5, ad eccezione di quelli al servizio di non più di due abitazioni che debbono avere larghezza non inferiore a m 3,00.
5. Le strade di nuova previsione indicate nelle tavole di PSC e ricadenti all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono subire, in sede di progettazione definitiva, modificazioni di tracciato e di calibro dettate da specifiche convenienze di efficienza complessiva, comunque soggette ad approvazione comunale.
6. Ogni intervento consentito dalle norme d'ambito deve essere verificato alla luce dell'art. ***19*** e della relativa "Matrice delle condizioni alle trasformazioni", nonché delle tavole ai fini VAS.
7. Per gli ambiti perimetrati come "Zone d'interesse archeologico senza vincolo amministrativo specifico", si ricorda che la verifica dell'interesse archeologico è una procedura disciplinata dal D. Lgs. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" in attuazione delle direttive 200/17/CE e 2004/18/CE agli artt. 95 e 96. In sede di progetto preliminare e definitivo bisogna verificare, mediante ricerca bibliografica e archivistica e saggi di scavo archeologico, l'eventuale interferenza con patrimonio archeologico, al fine di ottemperare alla normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") in materia di tutela e conservazione dei beni archeologici con lo scopo di ingenerare il minore ostacolo possibile alla realizzazione di progetti di infrastrutture viabilistiche, ferroviarie o altro, strategiche per la modernizzazione di una determinata area geografica. La verifica di interesse archeologico può essere fatta da istituti universitari o soggetti in possesso di titolo di dottorato di ricerca o di diploma di specializzazione in archeologia iscritti (ad oggi l'iscrizione non è però obbligatoria) in un elenco tenuto presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Art. 19 – Condizioni alle trasformazioni

1. La tabella posta in calce al presente titolo (matrice delle condizioni) attribuisce a ciascun

intervento di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale un livello di rischio geomorfologico e idraulico, in ragione del livello di compatibilità alle trasformazioni urbane e territoriali assegnato all'area da questo interessata. Per converso, il livello di rischio definisce le condizioni (di cautela, di vincolo, di inammissibilità, di adeguamento tecnico o tecnologico) che il PSC ed il presente REU stabiliscono per l'effettuazione dell'intervento. Per quanto riguarda gli interventi ricadenti nelle aree classificate dal P.A.I. (zona di attenzione) non si specifica alcun livello di rischio rimandando ai rispettivi articoli della normativa P.A.I.

Art. 20 – Pericolosità e rischi geologico e sismico

1. Sotto il profilo del livello di compatibilità alle trasformazioni urbane e territoriali il territorio comunale è articolato in 4 classi (rinominate anteponendo una "A" alle classi dello studio geologico, per evitare di incorrere in ambiguità con la mera indicazione numerica):

A1 – *Fattibilità senza particolari limitazioni*. In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

A2 – *Fattibilità con modeste limitazioni*. In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari accorgimenti e interventi identificabili, comprendenti eventualmente opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.

A3 – *Fattibilità con consistenti limitazioni*. Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alla pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamate nelle linee guida. L'utilizzo in queste aree è generalmente sconsigliato. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagini per acquisire una maggiore conoscenza geologica, idrogeologica, idraulica, geomorfologica e ambientale, oltre che tecnica dell'area. Per le strutture esistenti, dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato.

A4 – *Fattibilità con gravi limitazioni*. Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alla pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamate nelle linee guida. In queste aree è sconsigliata qualsiasi edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per il patrimonio edilizio esistente saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978, ed opere di adeguamento sismico.

I livelli di rischio geomorfologico identificati dal PSC e dal presente REU sono i seguenti:

- *Livello I - Rischio inesistente/basso*

  La trasformazione edilizia o urbanistica è pienamente ammissibile.
- *Livello II - Rischio medio/alto*

  La trasformazione è ammissibile, ma subordinata alle condizioni qui di seguito specificate:
  a) caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo;
  b) ricostruzione litostratigrafica degli orizzonti costituenti il sottosuolo indagato, con parametrizzazione geotecnica;
  c) verifica delle alterazioni temporanee e permanenti nel terreno di fondazione in conseguenza della sollecitazione sismica;
  d) verifica della pressione ammissibile sul terreno di fondazione e dello stato di equilibrio del versante prima e dopo la realizzazione dell'intervento ipotizzato.

  S'intende che le indagini di cui ai punti a) e b) sono limitate al sottosuolo fino alla profondità dove si ha influenza diretta o indiretta dell'intervento.
- *Livello III - Rischio molto alto*

  La trasformazione non è ammessa, salvo che, eventualmente, nei casi e alle condizioni

specificate nelle note di corredo alla matrice delle condizioni.

– *Livello NA - Rischio insostenibile*
La trasformazione non è ammessa.

Art. 21 – Pericolosità e rischio idraulico

1. I livelli di compatibilità alle trasformazioni urbane e territoriali, derivanti dall'assetto idrografico sono i seguenti:

A4b – Questa classe comprende la fascia di tutela dei torrenti definite dal PAI come "zone di attenzione" e i singoli elementi puntuali definiti "punti di attenzione".

Dette aree di attenzione vengono disciplinate dall'art.24 delle Norme di attuazione del PAI secondo il quale:

1. *L'ABR, nel triennio 2002-2004, sulla base dei finanziamenti acquisiti ai sensi della L.183/89, provvedeva ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione dell'effettiva pericolosità e alla perimetrazione delle aree di cui all'art. 11.*
2. *I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità delle aree d'attenzione di cui all'art. 9 comma b. Tali studi verranno presi in considerazione dall'ABR solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal PAI e indicati nelle specifiche tecniche e nelle linee guida predisposte dall'ABR.*
3. *L'ABR, a seguito degli studi eseguiti come ai commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione di tali aree secondo la procedura di cui all'art. 2 comma 2.*
4. *Nelle aree di attenzione, in mancanza di studi di dettaglio come indicato ai commi 1 e 2 del presente articolo, ai fini della tutela preventiva, valgono le stesse prescrizioni vigenti per le aree a rischio R4.*

I livelli di rischio idraulico dal PSC e dal presente REU sono così definiti:

– *Livello I - Rischio inesistente/basso*
La trasformazione edilizia o urbanistica è pienamente ammissibile
– *Livello II - Rischio alto*
Sono escluse le opere in rilevato pieno e, in generale, le opere che non assicurino la massima permeabilità al deflusso delle acque. La trasformazione è subordinata alle condizioni definite dalle note che corredano la matrice delle condizioni.
– *Livello NA - Rischio insostenibile*
La trasformazione non è ammessa.

Art. 22 - Efficacia delle condizioni alle trasformazioni

1. Tutte le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche definite in questo titolo delle norme del PSC hanno validità generale e **non dipendono** dalle destinazioni urbanistiche del territorio stabilite dallo stesso PSC (tavv. DSI e DTC).
Nell'ambito delle zone che il REU, all'art. ***16***, classifica come edificabili-urbanizzabili, le aree che le norme di questo titolo sottraggono ad ogni intervento edificatorio sono tuttavia conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici.
Nella formazione dei piani esecutivi e nell'attuazione diretta delle norme di zona del PSC, la localizzazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria consegue dal rispetto inderogabile delle norme qui stabilite ed è, quindi, da determinarsi in ragione delle trasformazioni ammesse, dei relativi livelli di rischio e delle condizioni precisate.
Nel rispetto delle condizioni qui stabilite, sono comunque valide le disposizioni che il PSC detta per la disciplina delle aree scoperte nelle zone edificabili.

Art. 23 - Matrice delle condizioni alle trasformazioni

1. **La matrice delle condizioni associa ad ogni ipotizzato intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica un livello di rischio geomorfologico e idraulico, in funzione della classe di pericolosità dell'area in cui esso è localizzato. Le note che corredano la matrice fanno parte**

integrante di questa e specificano limitazioni e condizioni da porre agli interventi ipotizzati.

← *la compatibilità cresce in questa direzione*

	Compatibilità alle trasformazioni nel rispetto della pericolosità				
	geologica				**idraulica**
Interventi	***A1***	***A2***	***A3***	***A4***	***A4b***
2.Apertura di cave, ecc.	**III (a) (c)**	**III (a) (c)**	**NA**	**NA**	**"Art. 24 P.A.I." (1)**
3.Gestione delle aree boschive	**I**	**I**	**I**	**II (2)**	
4.Pratiche colturali	**I**	**I**	**I**	**II (2)**	
5.Installazione di serre	**I**	**I**	**II**	**III (e)**	
6.Posa di impianti a rete e condotte nel sottosuolo	**I**	**I**	**II (b)**	**NA**	
7. Posa di impianti a rete e condotte aeree	**I**	**I**	**II (b)**	**NA**	
9.Costruzione di strade e altre infrastrutture per la mobilità	**I**	**I**	**II (b)**	**NA**	
12.Costruzione nel sottosuolo	**I**	**II**	**II**	**NA**	
14.Manutenzione ordinaria e straordinaria	**I**	**I**	**I**	**I**	
15.Demolizione di edifici esistenti	**I**	**I**	**II**	**II**	
17.Ricostruzione previa demolizione	**I**	**II**	**II**	**NA**	
18.Restauro e risanamento conservativo	**I**	**I**	**II**	**III (a)**	
19.Ristrutturazione edilizia	**I**	**II**	**II**	**NA**	
23.Nuova costruzione	**I**	**II**	**II**	**NA**	
	A1	*A2*	*A3*	*A4a*	*A4b*

→ *la compatibilità cresce in questa direzione*

Note

(1)

(art. 16 P.A.I.)

1. Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate:

a) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo;

b) è vietata ogni forma di nuova edificazione;

c) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scala comunale e siano ritenute indispensabili per l'interesse pubblico, come sancito da Delibera del Consiglio Comunale;

d) per le opere già autorizzate e non edificate dovranno essere attivate procedure e interventi finalizzati all'eliminazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti. La documentazione tecnica comprovante gli interventi di riduzione della pericolosità e del rischio sarà trasmessa all'ABR che, in conformità a quanto previsto dall'art. 2, commi 1 e 2, provvederà ad aggiornare la Carta della pericolosità e del rischio;

e) non sono consentite le operazioni di estirpazione di cespugli, taglio ed estirpazione di ceppaie di piante appartenenti a specie forestali compresa la macchia mediterranea. Debbono altresì essere salvaguardate le piante isolate di interesse forestale o comunque consolidanti, a norma di quanto previsto dal R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre, nelle aree a rischio o con pericolo di frana, si estendono i vincoli o i divieti di cui agli articoli 10 e 11 della legge 21.11.2000, n. 353, qualunque sia la vegetazione percorsa dal fuoco;

f) l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.

2. Relativamente agli elementi a rischio ricadenti nelle aree R4 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

a) gli interventi per la mitigazione del rischio di frana e, in genere, tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

b) il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;

c) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

d) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

e) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31, lettere a) e b) della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume;

f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o

di interesse pubblico;
g) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e della legge 29 giugno 1939 n. 1497 nonché di quelli di valore storico–culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.
3. I progetti relativi agli interventi di cui al comma 1 lettera c) e al comma 2 lettere a), b), d), f), e g) dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica, il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare il livello di rischio ivi registrato e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio, che dovrà ottenere l'approvazione dei competenti servizi regionali, previo parere dell'ABR da esprimersi motivatamente entro sessanta giorni. Per i progetti relativi agli interventi di cui al comma 1 lettera c), lo studio dovrà, inoltre, dimostrare:
- che non esistono alternative di progetto;
- che la realizzazione dell'opera è legata ad una effettiva esigenza di pubblico interesse;
- che i nuovi interventi previsti sono tali da migliorare o comunque non aggravare le condizioni di sicurezza del territorio.
4. Sugli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

(art. 24 P.A.I.)
(Disciplina delle aree d'attenzione per pericolo d'inondazione)
1. L'ABR, nel triennio 2002-2004, sulla base dei finanziamenti acquisiti ai sensi della L.183/89, provvede ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione dell'effettiva pericolosità e alla perimetrazione delle aree di cui all'art. 11.
2. I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità delle aree d'attenzione di cui all'art. 9 comma b. Tali studi verranno presi in considerazione dall'ABR solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal PAI e indicati nelle specifiche tecniche e nelle linee guida predisposte dall'ABR.
3. L'ABR, a seguito degli studi eseguiti come ai commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione di tali aree secondo la procedura di cui all'art. 2 comma 2.
4. Nelle aree di attenzione, in mancanza di studi di dettaglio come indicato ai commi 1 e 2 del presente articolo, ai fini della tutela preventiva, valgono le stesse prescrizioni vigenti per le aree a rischio R4.

(2) L'ammissibilità degli interventi deve conseguire dalla valutazione, effettuata con criteri geo–podologici, del rischio di erosione superficiale e, quando ci siano fenomeni di dissesto gravitativo, del problema della stabilità del versante, in ragione dell'interazione tra pratica colturale o silvicolturale e infiltrazione delle acque.
(a) Sono ammissibili solo gli interventi finalizzati anche alla mitigazione o eliminazione del rischio geomorfologico. Essi devono avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile degli edifici e la più efficace loro messa in sicurezza.
(b) L'intervento può essere ritenuto ammissibile, solo ove si dimostri che il fabbisogno connesso all'intervento non è altrimenti soddisfacibile, per insussistenza di alternative o per la loro maggiore onerosità ambientale, economica e sociale complessiva.
(c) Sono ammissibili solo gli interventi finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del rischio geomorfologico. Sono da evitare, comunque, interventi che comportino alterazioni che possono compromettere gli equilibri idrogeologici del sito.
(d) Se l'intervento riguarda manufatti per la produzione di beni o ad essa complementari, esso può essere ritenuto ammissibile solo ove si dimostri che non esistano alternative alla scelta localizzativa ipotizzata o, nel caso esistano, che queste comportino maggiore onerosità in termini di bilancio ambientale, economico e sociale complessivo. Sono, comunque, escluse le attività produttive ricadenti nell'elenco di cui alla parte prima del D.M. 2 marzo 1987 (e ss. mm.ii.), che regola la disciplina per le industrie insalubri e pericolose.
e) L'intervento può essere ritenuto ammissibile solo se i fenomeni di instabilità, per le loro ridotte dimensioni e per le loro caratteristiche di superficialità, possono essere limitati o eliminati dalla stessa realizzazione dell'intervento. In tal caso, sono comunque e sempre da osservarsi le prescrizioni di cui al livello di rischio II, (a), (d) precedenti. L'intervento è comunque ammissibile, sempre nel rispetto delle prescrizioni (1), (a), (d) se riguarda modesti volumi di servizio delle reti tecnologiche e delle attività agricole e zootecniche (fienili, vani per impianti di irrigazione, ricoveri per attrezzi, ecc.).
(f) Sono ammissibili solo gli interventi finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del rischio idraulico. Le quote delle superfici degli spazi scoperti, devono essere possibilmente incrementate, se non ci sono ragioni prevalenti di tutela di altri valori e, comunque, non diminuite.
(g) Sono ammissibili solamente gli attraversamenti dei corsi d'acqua interessati. Sono anche ammissibili le risistemazioni di elementi della rete tecnologica esistente anche nel caso in cui questi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, ma a condizione che tali interventi non comportino avanzamenti degli elementi della rete verso i corpi idrici.
(h) Sono ammissibili solamente gli attraversamenti dei corsi d'acqua interessati, a condizione che ostacolino nella minore misura possibile il deflusso delle acque. Sono anche ammissibili le risistemazioni della rete viaria esistente a condizione che non comportino avanzamenti verso i corsi d'acqua.
(i) L'ammissibilità concreta dell'intervento consegue da un'indagine preliminare di dettaglio sui sistemi idraulici sotterranei interessati direttamente o indirettamente dalla trasformazione, che, oltre agli usuali temi di progetto (interazione rivestimento-terreno, proporzionamento geotecnico, stabilità del fronte di scavo, ecc.), analizzi nel dettaglio l'interazione tra opera e dinamica di circolazione delle acque nel sottosuolo e, in particolare, le modifiche indotte dall'intervento ipotizzato sul reticolo idrodinamico, ricostruendo anche l'evoluzione storica delle esondazioni per individuare le opere e le situazioni che nel concreto condizionano la pericolosità idraulica del sito.

CAPO 2.B – DISPOSIZIONI DI ACUSTICA AMBIENTALE

Art. 24 – Limitazioni dell'acustica ambientale

1. Il presente articolo recepisce i provvedimenti dell'Unione Europea in materia di limitazione delle emissioni sonore, integrandoli nella strumentazione urbanistica mediante l'ausilio dell'elaborato cartografico di tipo VAS.
2. I *valori limite di emissione*, intesi come valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa, come da art. 2, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995 n.447, sono riferiti alle sorgenti fisse e a quelle mobili.
   I valori limite di emissione del rumore dalle sorgenti sonore mobili e dai singoli macchinari costituenti le sorgenti sonore fisse, laddove previsto, sono regolamentati dalle norme di omologazione e certificazione delle stesse. I valori limite di emissione delle singole sorgenti fisse, riportati in tab. 2. si applicano a tutte le aree del territorio ad esse circostanti e sono indicati nella tab. B dello stesso decreto.

TAB.2 - VALORI LIMITE DI EMISSIONE Leq IN dB(A)

FASCIA TERRITORIALE		Diurno (6÷22)	Notturno (22÷6)
I	Aree particolarmente protette	45	35
II	Aree prevalentemente residenziali	50	40
III	Aree di tipo misto	55	45
IV	Aree di intensa attività umana	60	50
V	Aree prevalentemente industriali	65	55
VI	Aree esclusivamente industriali	65	65

3. I *valori limite di immissione*, riferiti al rumore immesso nell'ambiente esterno da tutte le sorgenti, sono quelli indicati nella tab. C del decreto e corrispondono a quelli individuati dal DPCM 1 marzo 1991 e riportati in tab. 3.
   Per le infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime, aeroportuali e le altre sorgenti sonore di cui all'art 11, comma 1, legge 26 ottobre 1995 n.447, i limiti suddetti non si applicano all'interno delle fasce di pertinenza, individuate dai relativi decreti attuativi. All'esterno di dette fasce, tali sorgenti concorrono al raggiungimento dei limiti assoluti di immissione.

TAB.3 - VALORI LIMITE DI IMMISSIONE Leq IN dB(A)

FASCIA TERRITORIALE		Diurno (6÷22)	Notturno (22÷6)
I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV	Aree di intensa attività umana	65	55
V	Aree prevalentemente industriali	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

4. I *valori limite differenziali di immissione* sono 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per quello notturno, all'interno degli ambienti abitativi. Tali valori non si applicano nelle aree in Classe VI. Tali disposizioni non si applicano: se il rumore misurato a finestre aperte è inferiore a 50 dBA durante il periodo diurno e 40 dBA durante il periodo notturno. se il rumore ambientale misurato a finestre chiuse è inferiore a 35 dBA durante il periodo diurno e 25 dBA durante il periodo notturno
   Le disposizioni relative ai valori limite differenziali di immissione non si applicano alla

rumorosità prodotta dalle infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali, marittime, da attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali, professionali, da servizi ed impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

5. I *valori di attenzione* sono espressi come livelli continui equivalenti di pressione sonora ponderata A. Se riferiti ad un'ora, i valori di attenzione sono quelli della tabella C aumentati di 10dBA per il periodo diurno e di 5 dBA per il periodo notturno; se riferiti ai tempi di riferimento, i valori di attenzione son quelli della tab. 3.
   Per l'adozione dei piani di risanamento di cui all'art. 7 della legge 26 ottobre 1995 n. 447, è sufficiente il superamento di uno dei due valori suddetti , ad eccezione delle aree esclusivamente industriali. I valori di attenzione non si applicano alle fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime ed aeroportuali.

Sezione 2 - Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica

TITOLO 3 – PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPO 3.A – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI

Art. 25 – Resistenza meccanica

1. L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale che le azioni a cui può essere sottoposta durante la costruzione e l'uso non provochino:
   - il crollo dell'organismo edilizio o di una sua parte ;
   - deformazioni di importanza inammissibile (deformazioni che pregiudicano la funzionalità dell'organismo edilizio);
   - danni alle altri parti strutturali, agli elementi non strutturali ed agli impianti in seguito a deformazioni e spostamenti eccessivi degli elementi portanti;
   - danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

   Ai fini della sicurezza sismica urbana devono inoltre essere limitati o evitati i danni agli elementi non strutturali e agli impianti, agli edifici contigui e negativi effetti sulla sicurezza e percorribilità delle strade.
2. L'opera, relativamente a tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, deve essere in grado di resistere con adeguata sicurezza alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo esercizio normale; va inoltre assicurata la durabilità dell'opera. Le azioni da considerare nelle costruzioni comprendono in genere: pesi propri degli elementi costituenti la struttura, carichi permanenti, sovraccarichi variabili per gli edifici, variazioni termiche ed igrometriche, cedimenti di vincoli, azioni sismiche e dinamiche in genere , azioni eccezionali.
   Il requisito è soddisfatto quando la progettazione esecutiva (documentazione, rappresentazione - compresi i particolari esecutivi -, operazioni progettuali, relazioni tecniche – comprese la relazione sulle fondazioni e la relazione geotecnica e l'eventuale relazione geologica-), i calcoli di verifica, le soluzioni esecutive conformi, l'eventuale certificazione d'origine nel caso delle strutture prefabbricate, il collaudo (ove previsto) rispettano quanto specificato dalle normative nazionali vigenti per il sistema costruttivo impiegato nell'opera, per la destinazione d'uso prevista, per il rapporto che l'opera ha con il contesto (caratteristiche e morfologia del terreno, strade ed edifici contigui).
   Devono essere inoltre rispettate le disposizioni procedurali della vigente normativa nazionale e regionale ovvero le disposizioni impartite dal comune. Per le strutture in cemento armato e per le strutture metalliche, è consentita l'applicazione delle norme europee sperimentali (Eurocodici),

secondo quanto specificato nella normativa nazionale in vigore. L'adozione da parte del progettista di uno dei sistemi normativi ammessi dalla vigente normativa italiana, sotto sua responsabilità, ne comporta l'applicazione unitaria ed integrale all'intero organismo strutturale.
Tutte le opere la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità sono disciplinate, oltre che dalla specifica normativa vigente per il sistema costruttivo impiegato, anche dalla normativa sismica nazionale e dalla normativa regionale in materia.

Art. 26 – Sicurezza nell'impiego

1. L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte-finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute. I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento. Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone. Tutte le coperture, potendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono resistere all'urto che potrebbe causare una persona cadendo sulla stessa.
2. Il progettista, mediante calcoli e descrizioni dettagliate delle soluzioni tecniche e dei materiali da adottare, indica:
   - i carichi ipotizzati e i calcoli di verifica adottati per quanto riguarda la resistenza alla spinta orizzontale su parapetti e corrimano; particolare attenzione andrà posta nello studio dei dispositivi di ancoraggio del parapetto alle strutture cui è vincolato;
   - il dimensionamento, secondo quanto stabilito nei livelli di prestazione e nella normativa specifica di riferimento, delle forature, delle scale, dei parapetti e di qualunque altro elemento o componente necessario a garantire sicurezza contro le cadute, nonché le indicazioni necessarie per la fase esecutiva;
   - la scelta di materiali, le soluzioni tecniche da adottare, le modalità per l'esecuzione della pavimentazione, affinché sia evitato il pericolo di scivolamento.
3. Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dover rispondere ad esigenze di fruibilità.
4. Il progettista valuta, in relazione all'attività da svolgere nell'organismo edilizio, se l'impianto da installare, trasformare, ampliare, rientra o meno nei limiti dimensionali indicati dalla normativa vigente per cui:
   - nel primo caso redige il progetto obbligatorio in conformità alle indicazioni delle guide dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI); rispetto a tali indicazioni dovranno essere condotte le verifiche tese al soddisfacimento del requisito;
   - nel secondo caso attesta che l'intervento non è soggetto al progetto obbligatorio e si limita a una descrizione dettagliata delle soluzioni impiantistiche che intende realizzare.

Art. 27 – Sicurezza in caso d'incendio

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

   Dovranno quindi in particolare essere controllati: l'infiammabilità dei materiali della

costruzione, la dotazione d'impianti, il contenuto degli edifici, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni (con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma), il sistema d'accessibilità e d'evacuazione.

In relazione alla tipologia dell'organismo edilizio e al tipo di attività da svolgere, il tecnico abilitato, valutato che l'intervento è soggetto alla normativa antincendio , effettua la progettazione conformemente alle prescrizioni dettate dalle specifiche normative di sicurezza antincendio.

2. Nei casi previsti dalla normativa vigente, deve essere ottenuto anche sul progetto il parere di conformità dei VV.FF.

   Per gli interventi soggetti alla normativa antincendio e al parere di conformità edilizia dei VV.FF, come le attività industriali soggette a rischi rilevanti (DPR 175/1988), la dichiarazione di conformità è supportata anche dal Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) rilasciato dai VV.FF.

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

   Se l'intervento non è soggetto alla normativa antincendio il progettista si limiterà ad attestare tale evenienza.

Art. 28 – Benessere ambientale

1. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da favorire il benessere degli occupanti, da non compromettere l'igiene e la salute dei fruitori e degli interessati ed in particolare in modo da non provocare sviluppo di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi, emissione di radiazioni pericolose, inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo, difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi, formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
2. L'organismo edilizio, i suoi componenti, gli impianti, gli elementi di finitura e gli arredi fissi devono essere realizzati con materiali che non emettano gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, d'irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua); devono inoltre conservare nel tempo tale caratteristica. L'organismo edilizio e le sue pertinenze non devono essere sottoposti a livelli di esposizione ai campi elettromagnetici dannosi per la salute degli utenti.
3. Il progettista attesta che non è previsto per i componenti tecnici, per gli impianti, per gli elementi di finitura e per gli arredi fissi l'uso di materiali passibili dell'emissione di sostanze nocive, quali l'amianto oppure, in presenza ad esempio di materiali contenenti fibre minerali, attesta che la messa in opera avverrà in modo tale da escludere la cessione di queste sostanze all'ambiente. Nel caso di progettazione di cabine elettriche e di antenne il progettista attesta che non vengono superati i limiti di esposizione di cui alla normativa vigente. Per tutte le nuove costruzioni il progettista attesta che vengono rispettate le distanze dalle linee elettriche previste dalla normativa vigente. Nel recupero dell'esistente, occorre anche una descrizione dettagliata che individui, localizzi e segnali (nei casi previsti dalla normativa vigente) la presenza di materiali che emettono sostanze nocive affinché sia possibile prevedere le successive azioni di salvaguardia e/o bonifica.
4. Il tecnico abilitato alla progettazione degl'impianti verifica i requisiti di emissione evidenziando negli elaborati grafici di progetto le caratteristiche, i percorsi, le dimensioni delle canne d'esalazione e la posizione delle bocche terminali con il dettaglio relativo agli obblighi stabiliti dalla normativa sulla sicurezza degli impianti. Per le canne fumarie ramificate è necessario uno specifico progetto con calcoli di dimensionamento. Nel caso che in un intervento di recupero sia effettuato lo scarico a parete dei prodotti della combustione occorre anche l'attestazione della

sussistenza di condizioni rispetto alle quali è giustificata l'impossibilità di realizzazione dello scarico a tetto.

5. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente progettate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti, anche nei periodi di massima richiesta e devono essere progettate in modo da favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi. Le modalità di prelievo e la rete di distribuzione per l'impianto idrico sanitario e per gli usi delle imprese alimentari, devono garantire i livelli d'igiene richiesti dalle norme vigenti.
6. In caso di allacciamento all'acquedotto, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore, oltre alle prescrizioni indicate precedentemente.
7. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente il tecnico abilitato valuta la necessità di ridimensionare o modificare l'impianto idrico; nel caso invece l'impianto esistente sia adeguato, si limita all'attestazione di tale evenienza.
8. Le acque reflue domestiche , le acque reflue industriali , le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:
   - allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
   - garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
   - evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti acquedottistiche, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (inquinamento indiretto);
   - garantire protezione dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico.

   A tal fine necessita che:
   - sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente ;
   - le reti di scarico dell'organismo edilizio siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.

   Il tecnico abilitato verifica il requisito con una descrizione dettagliata della scelta di materiali, delle soluzioni tecniche da adottare, dei materiali e delle modalità di esecuzione, in conformità alle norme e prescrizioni tecniche indicate nelle normative vigenti al fine di ottenere l'autorizzazione allo scarico o in conformità ai regolamenti emanati dal gestore dell'impianto di depurazione delle acque reflue urbane al fine di ottenere o l'allacciamento in fognatura.
9. Le chiusure verticali e superiori non devono consentire infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi di fruizione dell'organismo edilizio. I solai di locali umidi (ad es. bagni, cantine ecc.) devono impedire le infiltrazioni d'acqua di condensa e di quella presente in rapporto all'uso. Deve essere garantita un'adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi. Deve essere impedita la risalita dell'acqua per capillarità negli spazi per attività principale e secondaria.
10. Deve essere garantito il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.
    - <u>Benessere visivo</u>: l'illuminamento naturale deve essere assicurato da tutti gli elementi tecnici di adeguate caratteristiche. L'organismo edilizio deve essere progettato in modo che sia possibile negli spazi per attività principale:
      svolgere l'attività di riposo e sonno;
      svolgere le specifiche attività che richiedano l'oscuramento;
      evitare i disagi provocati da un insufficiente controllo della luce entrante.
      L'oscuramento deve essere regolabile secondo l'esigenza dell'utente.
    - <u>Benessere termoigrometrico</u>: negli spazi chiusi dell'organismo edilizio deve essere assicurata, nella stagione fredda, una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. La temperatura dell'aria deve essere contenuta entro opportuni valori, oltre a non

presentare eccessive disuniformità all'interno dello spazio. Nella stagione fredda, se gli spazi chiusi sono riscaldati con un impianto termico, la temperatura dell'aria deve essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici.

Le temperature delle superfici interne degli spazi chiusi vanno contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria; inoltre le temperature superficiali di qualunque parte accessibile con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, devono essere opportunamente contenute, al fine di garantire l'incolumità degli utenti.

– Benessere termoigrometrico e respiratorio-olfattivo: la ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
  - controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
  - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
  - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
  - assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
  - assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

  Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.

– Benessere uditivo: l'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore, cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

  I rumori aerei si propagano attraverso l'aria e l'isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato deve essere tale da mantenere, negli spazi chiusi dell'organismo edilizio di fruizione dell'utenza, livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività. A tal fine necessita:
  - un'adeguata resistenza al passaggio di rumori aerei degli elementi tecnici costituenti le chiusure (pareti perimetrali verticali, solai sopra o sotto spazi aperti, infissi esterni verticali ed orizzontali) e le partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti dei vani tecnici e relative porte);
  - controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.

Art. 29 – Intrusione d'animali nocivi

1. L'organismo edilizio deve essere progettato per prevenire l'intrusione d'insetti e d'animali nocivi, utilizzando, se necessario, griglie o reti di adeguate dimensioni. In particolare vanno prevenute condizioni favorevoli all'ingresso e alla diffusione d'insetti e altri animali, compresa l'intrusione di volatili attraverso prese d'aspirazione, condotti, canne fumarie, ecc.

Art. 30 – Risparmio energetico

1. L'organismo edilizio ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.
2. Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, al fine di contenere il consumo di energia, vanno opportunamente limitate:
   – la dispersione di calore per trasmissione attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi e le immissioni d'aria dall'esterno, tenendo tuttavia presenti le esigenze di ventilazione e di benessere termico;

- la media delle temperature dell'aria dei singoli spazi dell'organismo edilizio

A tal fine la normativa vigente disciplina:

- la progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti ;
- le caratteristiche dell'isolamento termico degli edifici.

3. Nel caso d'intervento sul patrimonio edilizio esistente il progetto dovrà portare un miglioramento della situazione precedente nel caso dell'isolamento dell'edificio, se s'interviene sugli elementi che hanno rilievo ai fini del contenimento dei consumi energetici. La ristrutturazione di un impianto termico deve avvenire nel rispetto della normativa vigente. Devono essere seguite le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle normative vigenti, compreso anche il caso inerente alla sostituzione di generatori di calore.
4. Il 29 marzo 2011 è entrato in vigore il Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 - "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, cui si rimanda per approfondimenti tecnici e per ottemperare alle seguenti procedure:
   a. moduli collocati a terra in aree agricole;
   b. obbligo Certificazione Energetica;
   c. deroghe alle percentuali richieste di energie da fonti rinnovabili;
   d. obblighi per gli edifici pubblici;
   e. bonus per edifici virtuosi;
   f. qualifica per gli installatori;
   g. incentivazione degli impianti da fonti rinnovabili;
   h. cumulabilità degli incentivi;
   i. blocco degli incentivi per truffe.

   Per i nuovi edifici e per quelli sottoposti a ristrutturazioni rilevanti (cfr. D. Lgs n.28 del 3/3/2011) sussistono i seguenti obblighi:

- *Energia termica da fonti rinnovabili*: dal 31 maggio 2012 è richiesta una copertura del 50%, del fabbisogno di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il riscaldamento ed il raffrescamento, la copertura con fonti rinnovabili di una quantità di energia calcolata sul fabbisogno complessivo dell'immobile, con le seguenti percentuali:

- il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

- *Energia elettrica da fonti rinnovabili*: obbligo di installare impianti alimentati da fonti rinnovabili la cui potenza (P) è proporzionata alla superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno (S) mediante la relazione P = S/K,

ove:

- K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

Art. 31 – Fruibilità di spazi ed attrezzature: assenza di barriere architettoniche

1. L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale da garantire:
   - la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso, tramite un'adeguata articolazione spaziale;
   - il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti ed in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale, in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità degli spazi e delle attrezzature;
   - la dotazione e fruizione delle attrezzature minime impiantistiche.

2. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che le persone con ridotte o impedite capacità motorie incontrano nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettoie, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.). Pertanto gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze non devono presentare:
   - ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
   - ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
   - ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi non udenti.

   A tal fine il progettista allega:
   - dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate;
   - elaborati tecnici ai sensi di legge;
   - relazione.

   I suddetti allegati costituiscono la progettazione necessaria ai sensi della normativa vigente ed evidenziano le soluzioni progettuali e le opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici previsti allo scopo e i materiali (eventuali soluzioni tecniche certificate) di cui è previsto l'impiego. Il tutto sarà in funzione dei tre possibili livelli prestazionali di accessibilità (come fruizione completa dell'organismo da parte di persone con ridotta capacità motoria), visitabilità (come fruizione parziale, ovvero ad almeno un servizio igienico dell'organismo da parte di persone con ridotta capacità motoria) e adattabilità (come possibilità di modificare l'organismo per renderlo accessibile).

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

   Il rilascio del permesso di costruire da parte del Dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, ovvero la denuncia di inizio attività, sono subordinate alla verifica della rispondenza del progetto alle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità dell'edificio di cui alla normativa nazionale e regionale vigente.
3. Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
   - delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
   - della dotazione di attrezzature.

   In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle attività principali, che occupano maggior tempo di permanenza (riposo e sonno, preparazione e consumo dei cibi, soggiorno, studio) e secondarie (cura e igiene della persona, guardaroba, fruizione degli spazi aperti).

   Il progettista riporta sugli elaborati grafici e nella relazione di progetto le dimensioni planimetriche, altimetriche di volume e di superficie dei singoli spazi.

   Gli spazi devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento dell'attività previste. La posizione delle attrezzature impiantistiche deve garantire l'effettiva possibilità d'uso.
4. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite

in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con DPR 503/1996, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 236/1989.

5. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisionali, come definite dagli articoli 122 e seguenti del D.Lgs. 81/2008, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Art. 32 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:
   a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
   b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
   c) nome e cognome del responsabile, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per la esecuzione dei lavori di cui al D.L. n 494 del 14 agosto 1996 e successive modifiche ed integrazioni, sulla sicurezza dei cantieri edili;
   d) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
   e) estremi del permesso di costruire con la data del rilascio;
   f) data di inizio lavori.

   Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni (D.L. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni).
2. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi. I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di illuminazione, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di servizi igienici.
3. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica del permesso di costruire e del disegni progettuali.

Art. 33 – Scarico dei materiali – Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
2. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
3. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione da parte del responsabile.

Art. 34 – Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il proprietario o un suo delegato, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare

pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

2. Il Responsabile può far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 35 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento entro e non oltre 30 giorni.
2. In caso di inadempienza il responsabile del procedimento può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 36 – Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata allo sportello unico, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

CAPO 3.B – CLASSI DI LOCALI E RELATIVE SPECIFICHE

Art. 37 – Classificazione dei locali

1. Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
2. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

   La categoria A1 comprende:
   a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, edifici di cura e ospedalieri;
   b) alloggi monostanza;
   c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

   La categoria A2 comprende:
   a) negozi di vendita, sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
   b) laboratori scientifico-tecnici;
   c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
   d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
   e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

   Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

   Il tipo S1 comprende:
   a) i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

   Il tipo S2 comprende:
   a) scale che collegano più di due piani;
   b) corridoi e disimpegni comunicati quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
   c) magazzini e depositi in genere;
   d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia e stenditoi;
g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

a) disimpegni inferiori a 12 mq;
b) ripostiglio magazzini inferiori a 5 mq;
c) vani scale colleganti solo due piani;
d) locali macchine con funzionamento automatico.

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici d'abitazione. Edifici e locali con altra destinazione sono definiti dalle norme generali in vigore.

3. I locali negli edifici d'abitazione devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come Al nel precedente art. 35, non deve essere inferiore a m. 2,70 tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2, non deve essere inferiore a m 3,40, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinate ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m 2,50, sono considerati come locali di categoria A, a soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

Per altezza interna si intende la misura della distanza tra pavimento e soffitto, ovvero tra il pavimento e le strutture emergenti da soffitto quando il loro interasse è minore di 2 m. Nel caso di soffitti inclinati l'altezza si determina dal rapporto tra il volume e la superficie coperta dalla struttura.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Tutti locali Al devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.

I locali dl categoria Al adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali Al destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei

servizi, non inferiori a mq 28, e non inferiore a mq 38 se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso. La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 X 1,80 al fine di poter essere attrezzato se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 X 1.80. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alle vigenti norme in materia. I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 35, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientrati nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alle destinazioni d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria Al, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti speciali.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equilibrati a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.
Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

D) Riscaldamento

Nelle unità immobiliari dotate di impianto di riscaldamento la temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 38 – Soffitti inclinati e soppalchi

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.
2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S purché l'altezza minima netta della parete sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.
3. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostigli.
4. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con l'altezza minima netta di m 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Art. 39 – Piani seminterrati

1. S'intendono piani seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano.
2. Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.
3. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.
4. L'Amministrazione Comunale può derogare a quanto sopra stabilito per fabbricati esistenti in particolari condizioni da esaminare caso per caso.
5. Con l'obbiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, rispettivamente per le zone A e B come definito dal D.M. 1444/68, è consentito l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati nel rispetto di quanto segue:
   - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 05/11/1971;
   - altezza interna non inferiore a metri 2,70;
   - apertura per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
   - gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
   - è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente seminterrato esistente, che abbia come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;

- gli interventi per collegare vano e soppalco e per al sistemazione dei locali seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere oggetto a D.I.A;
- l'intervento comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria utilizzabile secondo le vigenti tariffe comunali per le opere di urbanizzazione;
- l'intervento è classificato come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1 , della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 40 – Piani interrati

1. S'intendono piani interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano.
2. I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dell'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
3. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ed evitare inconvenienti di carattere igienico.
4. Con l'obbiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, rispettivamente per le zone A e B come definito dal D.M. 1444/68, è consentito l'utilizzo ai fini commerciali dei piani interrati nel rispetto di quanto segue:
   - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 05/11/1971;
   - altezza interna non inferiore a metri 2,70;
   - apertura per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
   - gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
   - è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato esistente, che come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70.
   - gli interventi per collegare vano e soppalco e per al sistemazione dei locali seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere oggetto a S.C.I.A.
   - l'intervento comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria utilizzabile secondo le vigenti tariffe comunali per le opere di urbanizzazione;
   - l'intervento è classificato come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1 , della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 41 – Sottotetti

1. Sono definiti sottotetti i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto, possono essere abitabili e/o non abitabili.

2. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza non supera m 1,50, ovvero nei casi di coperture a falde, con altezza massima del colmo inferiore a m 2,00 senza variazioni di pendenza e con aperture esclusivamente in falda. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.
3. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché l'illuminazione e ventilazione.
4. Con l'obbiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, rispettivamente per le zone A e B come definito dal D.M. 1444/68, è consentito l'utilizzo ai fini abitativi del sottotetto, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
   - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 05/11/1971;
   - altezza media ponderale di almeno metri 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
   - rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
   - gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliare e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a S.C.I.A.;
   - la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A;
   - gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modifica delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
   - è consentito, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione ed illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai e terrazzi, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
   - il volume trasformabile non può eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce;
   - qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui sopra e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraversa idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata;
   - l'intervento comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria utilizzabile secondo le vigenti tariffe comunali per le opere di urbanizzazione;
   - l'intervento è classificato come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 42 – Locali integrativi per la residenza

1. Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari serviti da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale. Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari serviti da una stessa scala superiore a 8 devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima (di 27 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq

1,5 per ogni unità immobiliare oltre 8).

2. Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali d1 categoria Al ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al primo piano entro terra, possibilmente con verde a livello, ovvero ai piani di copertura o nel sottotetto.
3. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedite capacità motorie.

Art. 43 – Salubrità del terreno

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno oggetto di edificazione umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 44 – Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. I locali, classificati, come A1, A2 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato, mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata oppure mediante vespaio areato dello spessore minimo di cm 30.
3. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.
4. Comunque il piano di calpestio deve essere posto ad un livello superiore rispetto alla falda freatica e al livello di massima piena delle fognature di scarico.
5. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.
6. Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama al relativo articolo.
7. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 45 – Isolamento termico

1. Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, nelle categorie A e S1, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Art. 46 – Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico.
2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici da altri qualificati organi pubblici. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad, ogni singolo

locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati, per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

Art. 47 – Classificazione e modalità di scarico delle acque

1. Per la classificazione e lo scarico delle acque si fa riferimento alla legislazione, nazionale e regionale, vigente in materia.

Art. 48 – Rifornimento idrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati, come A1 - A2 e S1, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.
2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero del locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti .
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art. 49 – Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti. In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Art. 50 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

1. Tutti i locali classificati, come A1 e S destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Tutti i locali classificati come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata, ossia con scarico sulla copertura.
2. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
3. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.
4. Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.
5. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 51 – Impianti speciali

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, caso per caso, deve stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.
2. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima

dell'effettivo rilascio del permesso deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato. Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Art. 52 – Impianti per le lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e, comunque, sempre subordinatamente alla verifica dell'ASL. Non è consentito lo spostamento e l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
3. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione che siano adottate di speciali cautele, riconosciute idonee dall'ASL, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 53 – Rinvio a normative di settore

1. S'intendono richiamate, nel presente regolamento, tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

CAPO 3.C – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PARTICOLARI

Art. 54 – Norma di buona costruzione

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richieste dalle norme vigenti.
3. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione a spese del proprietario inadempiente.

Art. 55 – Zoccolature

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di residenza all'usura e all'umidità, preferibilmente tale zoccolo deve essere in pietra locale.
2. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 56 – Elementi aggettanti

1. Nessun aggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile e provvisorio quali ad esempio, gelosie e persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti non possono essere previsti ad un'altezza inferiore a m 2,50.
2. Se per ragione di sicurezza sono necessari infissi con aperture verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
3. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore al m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.
4. La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato, in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50.
5. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno dal marciapiede rialzato.
6. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
7. Qualsiasi aggetto chiuso, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.
8. Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

Art. 57 – Intercapedini

1. Nel caso d'intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.
2. È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile e la sua larghezza non superi cm 70.

Art. 58 – Coperture

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precisare prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convoglino le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete pubblica. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile (ghisa) per un'altezza minima di m 2,50.
3. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.
4. Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.
5. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1, in modo che, se dovesse cadere, non oltrepassi il confine di proprietà.

Art. 59 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semi aperti, ecc.) non possono essere realizzati costruzioni.
2. Non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; i distacchi tra i fabbricati devono

essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

Art. 60 – Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 1,50.
3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno m 10 misurata tra gli stipiti più vicini.
4. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
5. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 30% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90.

Art. 61 – Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso dl aree, ballatoi, terrazzi e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.
2. Nei casi di cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm 10.
3. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

Art. 62 – Recinzioni

1. Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria avente altezza pari a m 1,00 con sovrastante recinzione/cancellata di altezza massima pari a m 1,20.
2. Lungo i confini di proprietà private possono anche essere in opera muraria sino all'altezza massima di m 3,00.
3. Le recinzioni dovranno avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare, tutte le prescrizioni (distanza dal ciglio stradale, dalle curve, ecc.) richieste dalle normative vigenti, dall'Ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.
4. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità; area avente superficie minima pari a 30 mq, preferibilmente, area di dimensioni minime, fronte cancello m 6,00 per una profondità di m 5.

Art. 63 – Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica e acqua

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.
2. I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 64 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

1. Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.
2. Il responsabile del procedimento, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Responsabile del procedimento provvede a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio della eventuale azione penale.

CAPO 3.D – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 65 – Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute, in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.
4. Le tubazioni dell'acqua e dei gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
5. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il responsabile del procedimento può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio degli interessati.
6. Qualora vengano rilevati abusi, il comune può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati.
7. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni relative vigenti.

Art. 66 – Tinteggiature e rivestimenti

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel permesso di costruire e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento. Salve sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso

d'inosservanza, il responsabile del procedimento può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessanti.

Art. 67 – Stazioni radio-base per telefonia mobile - Antenne radio/televisive

1. Per "le stazioni radio-base per telefonia mobile", secondo quanto stabilito dalla circolare del 26.11.98 dell'Assessorato Regionale alla Sanità e Servizi Sociali, prima del rilascio della autorizzazione alla istallazione degli impianti, il richiedente deve acquisire il parere tecnico sanitario del Dipartimento di Prevenzione – U.O. di Igiene Pubblica e/o Tutela Ambiente, competente per territorio e rispettare tutte le normative vigenti in materia. La documentazione tecnica deve contenere la dimostrazione teorica del rispetto dei limiti di legge per la popolazione e il calcolo previsionale delle distanze di rispetto compatibili con la sicurezza dei soggetti esposti (di cui al D.M. 381/98).
2. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
3. 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, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
4. È comunque facoltà del responsabile del procedimento richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 68 – Decoro e arredo urbano

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chiostri per la vendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati.
2. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedite capacità motorie.

Art. 69 – Mostre, vetrine e insegne in genere

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, panchine, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione.
2. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.
3. Tali mostre, vetrine e stili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

4. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.
6. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 10.
7. È consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.
8. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.
9. Ove non ottemperino, il responsabile del procedimento può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato, quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.
10. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.
11. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.
12. Sono altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.
13. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
14. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardano zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.
15. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.
16. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal responsabile del procedimento dello sportello unico.
17. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

18. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 70 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il responsabile del procedimento può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.
3. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio dei marciapiede verso l'interno.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situate ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.
5. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.
6. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 71 – Tabelle e numeri civici

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare allo sportello unico i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 72 – Zone verdi e parchi

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie e per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed assenza.
3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.
4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 73 – Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a quelle previste dal presente regolamento nelle norme d'ambito.

Sezione 3 – Le modalità di gestione del piano

TITOLO 4 – PROCEDURE

CAPO 4.A – ORGANI E PROCEDIMENTI

Art. 74 - Fasi del processo edilizio

1. Ai fini del presente REU il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o PAU, si compone di:
   - progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo;
   - esecuzione dell'opera, comprensiva di eventuali varianti al progetto approvato;
   - controlli sull'attività edilizia in corso;
   - agibilità.

A) COMPETENZE

Sono di seguito elencate le competenze dei principali soggetti coinvolti nel processo edilizio, relativamente agli interventi privati, di carattere amministrativo, nei rapporti con il Comune (elenco non esaustivo):

1 - Competenze della committenza

a) presentazione della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ed eventuali varianti;
b) presentazione richiesta di permesso di costruire, ed eventuali varianti;
c) comunicazione data inizio lavori;
d) comunicazione data ultimazione lavori;
e) presentazione del DURC (Documento unico di regolarità contributiva, ai sensi del Decreto del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale del 24 ottobre 2007);
f) pagamento oneri e diritti comunali;
g) ritiro del permesso di costruire e/o della copia vistata della S.C.I.A.;
h) presentazione eventuali richieste di proroga;
i) presentazione richiesta di valutazione preventiva, in caso d'istituzione della Commissione edilizia;
j) acquisizione di eventuali pareri di soggetti esterni al comune nei modi previsti dalle norme
k) presentazione relazione di cui alla L. 10/91 e s.m. e i. (isolamento termico);
l) presentazione delle documentazione relativa alla esecuzione degli impianti (L. 46/90) e s.m. e i.;
m) nomina collaudatori;
n) presentazione richiesta del certificato di agibilità.

2 - Competenze del professionista (progettista, direttore lavori, collaudatore, ecc.)

o) sottoscrizione degli elaborati progettuali;
p) asseverazione, ovvero autocertificazione di conformità progettuale art. 23 1° comma DPR 380/2001 (S.C.I.A.) ;
q) asseverazione, ovvero autocertificazione di conformità progettuale art. 20 1° comma DPR 380/2001 (PC) ;
r) sottoscrizione delle relazioni di collaudo;

3 - Competenze dell'esecutore (in caso di lavori in economia a carico della committenza)

a) presentazione relazione di calcolo per il cemento armato e le strutture metalliche (L.1086/1971), e documentazione conseguente;

4 - Competenze del Comune

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla

veridicità e sull'autenticità di tali documenti (art. 13, comma 1, lettera b, L. 134/2012) riguardanti:

a) informazioni, pubblicazione atti e divulgazione;
b) accesso agli atti e documenti;
c) fornitura modulistica in forma cartacea ed informatica;
d) ricezione atti e documenti;
e) istruttorie nei limiti e competenze di legge;
f) acquisizione pareri competenti a soggetti esterni al comune ove previsto dalle procedure;
g) controllo sui diritti e contributi spettanti al Comune;
h) rilascio atti e documenti;
i) controlli del processo edilizio in corso d'opera e finali;
j) l emanazione sanzioni di competenza;
k) ogni altra funzione prevista dalle leggi vigenti.

Art. 75 - Autorizzazione sismica

1. Chiunque, nel territorio regionale, intenda procedere a nuove costruzioni, adeguamento, miglioramento, riparazioni ed interventi locali, nonché interventi di qualsiasi tipo su strutture rientranti nel campo di applicazione delle norme sismiche, prima dell'inizio dei lavori, deve acquisire la preventiva autorizzazione scritta dal competente Servizio Tecnico regionale (ex ufficio del Genio Civile). A tal fine, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 93 del DPR 380/2001, è tenuto farne denuncia allo Sportello Unico per l'Edilizia, trasmettendo in triplice copia il progetto esecutivo delle opere in oggetto firmato dal progettista, dal Direttore dei lavori e dagli altri tecnici redattori del progetto.
2. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non abbia ancora costituito lo Sportello Unico per l'Edilizia, come previsto dall'art. 5 del DPR 380/2001, la denuncia dei lavori, ai fini dell'autorizzazione, va trasmessa direttamente al competente Servizio Tecnico regionale e per conoscenza all'Amministrazione comunale, secondo quanto meglio definito nel Regolamento regionale di attuazione.
3. Per ogni opera disciplinata dalla L.R. 35/2009 e s.m.i., cui si rimanda per i dettagli normativi, con riferimento al Capitolo 8 delle Norme Tecniche sulle Costruzioni secondo il D.M. 14 Gennaio 2008 (**NTC08**), deve essere indicata l'appartenenza ad uno dei gruppi, di seguito indicati, descritti all'art.2 del "**Regolamento Regionale n. 7 del 28 giugno 2012**", cui si rimanda per i dettagli procedurali:
   a) edifici;
   b) ponti;
   c) opere geotecniche (a titolo esemplificativo: opere di fondazione di strutture non ricadenti nei gruppi a) e b), opere di sostegno, opere in sotterraneo, opere e manufatti di materiali sciolti naturali, fronti di scavo, opere di miglioramento e rinforzo dei terreni e degli ammassi rocciosi, opere di consolidamento dei terreni interessanti opere esistenti);
   d) altre opere (a titolo esemplificativo: tralicci ed antenne, depositi di gas combustibili, dighe, serbatoi d'acqua e di combustibili liquidi, silos, ciminiere, banchine portuali, strutture aeroportuali, elementi strutturali di impianti di depurazione delle acque).

Art. 76 - Sportello unico per l'edilizia (SUE)

4. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello Unico per l'edilizia (denominato di seguito SUE) e allo Sportello unico per le attività produttive (disciplinato dal DPR 447/98 e ss.mm.ii., di seguito denominato SUAP). I compiti e le funzioni dei due sportelli possono essere svolti da un'unica struttura, e sono definiti dalla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001.
5. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativa al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti

in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.

6. Ferma restando la competenza della Giunta Comunale per la definizione delle competenze, i servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Unico per l'edilizia (SUE), e dallo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) con competenze tecnico amministrative.
7. Le richieste di atti abilitativi, del certificato di agibilità e delle denunce di inizio attività, ad esclusione di quelle legate alle attività produttive, vengono presentate al SUE che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione dei pareri tecnici e degli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni.
8. Le richieste riguardanti le attività produttive, ai sensi del DPR 447/98, modificato e integrato dal DPR 440/00, sono presentate allo SUAP che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Il SUAP acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati.
9. Il SUE provvede al rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia, e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione statale in materia.
10. Per ogni intervento è previsto l'obbligo della compilazione del presente modulo tabellare ai fini del monitoraggio per la Valutazione Ambientale Strategica del piano:

Data	Ambito territoriale di PSC	Estensione intervento	Superficie coperta	Superficie impermeabilizzata	Volume residenziale		Volume non residenziale	
					esistente	nuovo	esistente	nuovo
aaaa/mm/gg	_____	_____m^2	_____m^2	_____m^2	_____m^3		_____m^3	

Saldo superficie alberata	Saldo superficie alberata	Saldo superficie permeabile	Presenza di attività produttive rumorose	Lunghezza nuove strade
_____m^2	*Numero di piante*	_____m^2	*[SI o NO]* _____*dB*	_____m

Produzione di energia (potenza erogante) mediante				
Fotovoltaico	Solare termico	Eolico	*[altro]*	*[altro]*
_____*kW*	_____*kW*	_____*kW*	_____*kW*	_____*kW*

Saldo superficie a verde pubblico attrezzato	Saldo superficie a parcheggio pubblico	Elenco dei servizi pubblici associati all'ambito di intervento
_____m^2	_____m^2	*[indicare l'utenza media annua prevista]*

Periodicamente, ogni anno dalla data di entrata in vigore del PSC e del REU, qualora siano stati attuati interventi di trasformazione previsti o semplicemente consentiti dal piano stesso, il responsabile del SUE dovrà verificare i parametri per ogni ambito territoriale di piano, sommando le rispettive quantità dichiarate nei singoli interventi.

11. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.
12. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le

segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

13. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
    a) il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
    b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
    c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;
    d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
    e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
    f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
    g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
    i) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
    l) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
    m) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.
14. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 77 - Commissione edilizia: composizione, compiti e funzionamento

COMPOSIZIONE

1. A norma dell'art. 4 comma 2 del DPR 380/2001, il Comune può istituire la Commissione edilizia. In caso di sua istituzione sarà cosi regolata:
    a) dal Dirigente dell'U.T.C. o da un suo delegato, che la presiede;
    b) da tre consiglieri comunali, due della maggioranza e uno della minoranza, designati dall'organo collegiale comunale competente;
    c) da un architetto o un ingegnere, da un geologo, da un agronomo e da un geometra iscritti ai rispettivi ordini professionali e designati dall'organo collegiale comunale competente;
    d) da un esperto nelle materie giuridiche applicate all'urbanistica e all'edilizia designato dall'organo collegiale comunale competente.

    Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria, il Presidente invita il Veterinario comunale o un suo delegato che assiste alle adunanze con parere consultivo.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

Il membro nominato, che cessi dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il Sindaco, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte dell'organo collegiale competente, il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

COMPITI

2. La Commissione Edilizia deve esprimere parere al Dirigente:
   e) sulle proposte per la formazione e varianti del PSC, del POT e dei PAU;
   f) sulle proposte di varianti al presente REU e sue interpretazioni;
   g) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
   h) sui progetti di opere e servizi pubblici;
   i) sulle richieste di permesso di costruire di cui all'art. 85;
   j) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 85 comma 1 primo punto e per le altre autorizzazioni di cui ai punti successivi, qualora il Dirigente lo ritenga necessario;
   k) sulle S.C.I.A. di cui all'art. 92 qualora il Dirigente lo ritenga necessario;
   l) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente REU ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con il permesso di costruire o con l'autorizzazione;
   m) sul rinnovo di permesso di costruire o dell'autorizzazione se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
   n) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;

   Il parere della Commissione edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

FUNZIONAMENTO

3. La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

   La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

   Le adunanze della Commissione edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari.

   I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

   I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

   La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti su progetti sottoposti al suo esame.

   Su ciascuna domanda, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.
Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro quindici giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente s'intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

Art. 78 - Attività edilizia libera

1. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
   - la manutenzione ordinaria;
   - l'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comporti la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
   - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
   - i movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
   - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
   - l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, ai sensi del D. Lgs. 128/2006, art. 17.

Comunicazione di inizio lavori (CIL)

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, scritta o per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale competente, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) della L. 73/2010, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
b) 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;
c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero al di fuori degli ambiti TU_St del presente piano ovvero zona "A" ex DM 1444/1968;
e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica

provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui alla lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

2. L'attività edilizia non soggetta a titolo abilitativo deve avvenire in ogni caso nel rispetto delle normative di Settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire le opere provvisorie di cantiere, e quelle al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso;
4. Non sono, parimenti, soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere:
   a) Opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
   b) Opere oggetto di ordinanza dirigenziale di ripristino di interventi abusivi;
   c) Eliminazione di opere abusive;
   d) Opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso)

Art. 79 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a PAU, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   – manutenzione straordinaria;
   – restauro e risanamento conservativo, senza aumento di carico urbanistico;
2. Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POT, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PAU, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PAU o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge.

Art. 80 - Lavori eseguibili senza progetto

1. L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici nei precedenti articoli non vige per le opere di manutenzione ordinaria allorquando non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e s. m. ed i.. Per i lavori di Manutenzione Ordinaria deve essere prodotta, in ogni caso, una relazione tecnica di accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori, dichiarazione della proprietà, resa secondo lo schema regionale, con l'impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato.

Art. 81 - Progetti di massima

1. É consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente anche progetti di massima, allo scopo di ottenere un giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 82 - Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della S.C.I.A. o al rilascio del PC può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento,

allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, utilizzando la modulistica fornita dallo stesso SUE.

2. La relazione di cui al comma 1 contiene:
   - elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
   - relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al REU, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Tale relazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori.
   - documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
   - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
   - le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
   - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del REU;
   - eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
   - richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.
3. Entro dieci giorni dalla data di presentazione, il responsabile del procedimento, qualora accerti l'incompletezza della documentazione allegata, può richiedere una sola volta, documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, ovvero che non possa dalla stessa essere acquisita autonomamente. La richiesta produce l'effetto di interruzione del termine di cui al successivo comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
4. Lo Sportello Unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della relazione, ovvero dalla ricezione della documentazione integrativa di cui al precedente comma, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata. Qualora il richiedente non provveda al ritiro della valutazione preventiva curata dal SUE, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di rilascio, la stessa viene archiviata senza che si producano gli effetti di cui al successivo comma 5.
5. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo Sportello Unico per l'edilizia o della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, da liquidare al momento della presentazione della domanda. Gli importi relativi sono definiti con apposito atto dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla complessità dell'intervento oggetto di valutazione. Le somme incassate possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attività di controllo dell'attività edilizia svolta dal SUE.
7. Il richiedente la valutazione preventiva può richiedere alla Commissione edilizia, per interventi di particolare complessità e rilevante interesse urbanistico-edilizio una preliminare valutazione di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento

nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La richiesta da inoltrare su apposita modulistica predisposta dal SUE, deve essere accompagnata da idonea documentazione grafico-descrittiva che consenta ai Componenti di disporre di tutti gli elementi utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.

8. Qualora i contenuti progettuali degli elaborati presentati a corredo del successivo titolo abilitativo edilizio non differiscano da quelli contenuti nel pre-parere, e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente valutata dalla Commissione edilizia.
9. La Commissione edilizia esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione.
10. Il parere espresso conserva validità per un anno.

Art. 83 - Titoli abilitativi ed opere pubbliche non soggette ad essi

1. Ad eccezione dei casi di cui all'art. 78 del presente REU, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, a norma di legge, dalla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del REU e dell'eventuale POT del Comune.
3. I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loto presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo:
   a) Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 15 della L.R.16 aprile 2002 n. 19.;
   b) Le opere pubbliche, da eseguire da parte di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
   c) Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
   d) Le opere pubbliche del Comune.
5. I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati, dagli organi competenti, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, effettuato dall'avente titolo.

Art. 84 - Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
   a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
   b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
   c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
   d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
   e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
   f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
   g) l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs.

19 ottobre 1944 n. 279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

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 una concessione di occupazione di suolo pubblico;
   - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
   - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
   - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi 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;

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
   - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
   - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare
   - assemblea condominiale;
   - il curatore fallimentare;
   - il commissario giudiziale;
   - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della l. 15/1968.
   Nei casi 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. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

CAPO 4.B – PERMESSO DI COSTRUIRE (PC)

Art. 85 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi, non soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria, di cui al successivo art. 91, riguardanti:
   - nuova costruzione (cioè gli interventi definiti dal presente REU all'art. 15 dell'Allegato 1)
   - ripristino tipologico;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - demolizione (sia nel caso di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, sia in quello di demolizione e nuova edificazione);
   - recupero e risanamento delle aree libere;
   - restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, qualora interessino immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui alla parte seconda, Titolo I del D.Lgs.n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale";
   - ristrutturazione edilizia in tutti i casi in cui si preveda la totale demolizione e fedele ricostruzione;
   - ristrutturazione edilizia nei casi che comportino mutamenti di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari, dei prospetti o delle superfici complessive oltre il 20%;
   - mutamenti di destinazione d'uso su edifici all'interno degli ambiti a carattere storico

(TU_St).

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell' art. 54 del D. Lgs. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 86 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POT e piani attuativi) e del REU vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune 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.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia opera fino all'approvazione del piano e comunque non oltre cinque anni dall'adozione.

Art. 87 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, sull'apposita modulistica, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo art. 88. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
2. La domanda dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente REU.
3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione, redatta su apposita modulistica firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera a quanto previsto nel certificato d'uso, se rilasciato, ed ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal REU e, ove del caso, dal POT e dal PAU, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività' edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
4. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241, che in assenza di espressa disposizione o assegnazione, coincide con il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia (SUE).

ISTRUTTORIA

5. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo di protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo il Responsabile dello SUE, può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.
6. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato alla data di completamento della documentazione essenziale.
7. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di

assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una ***proposta di provvedimento***, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

8. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
9. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la ***conferenza di servizi*** ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.
10. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla ***proposta di provvedimento***. Qualora sia indetta la ***conferenza di servizi*** di cui al comma precedente, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in 40 giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal REU.
11. I termini di cui ai commi 7 e 8 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
12. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il ***silenzio-assenso***, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma seguente.
13. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma ***10*** decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

14. Entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della Commissione edilizia, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, ai sensi del successivo art. 88, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
15. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica:
    a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
    b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
    c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
    d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva di cui al precedente art. 82 , che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso;
16. Entro 60 giorni il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi del SUE, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, altresì nei casi in cui è richiesto, il parere della Commissione di cui all'art. 77, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di (30) trenta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
17. Qualora il responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 77, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.
18. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
19. Nel caso in cui l'interessato richieda al SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti d'assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il Responsabile del procedimento provvede all'acquisizione di tali pareri/atti di assenso, che devono pervenire entro il termine di 60 giorni di cui al precedente comma. In caso di inutile decorso del termine di rilascio dei pareri da parte delle Amministrazioni interessate, il Responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.
20. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 11 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il ***silenzio-rifiuto***.
21. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 11 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il ***silenzio-rifiuto***.
22. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui assoggettati a DIA per cui si chiede il permesso di costruire, è di 75 (settantacinque) giorni dalla data di presentazione della domanda.
23. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedimentali.
24. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o

asseverazioni di cui al comma 3, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

25. Il permesso di costruire viene ritirato, previo avviso all'interessato per il pagamento del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero a norma di legge, con le modalità specificate dall'apposito atto deliberativo.
26. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

27. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
28. Nel permesso di costruire sono indicati:
    a) gli estremi della richiesta e del permesso;
    b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
    c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
    d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
    e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
    f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
    g) la data e l'esito del parere della Commissione edilizia, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia sulle stesse;
    h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
    i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente, entro i rispettivi tempi di realizzazione, complessivamente rientranti nei termini di cui alla precedente lettera h);
    j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della normativa vigente, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali;
    k) la compilazione della tabella ai fini del monitoraggio del PSC come richiesto dal presente regolamento all'art. ***76***.
29. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
30. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo SUE con l'apposito modulo, entro 30 (trenta) giorni rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (e che sottoscriveranno tale comunicazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere); la mancata comunicazione nel termine suddetto comporterà una sanzione determinata dalla G.C.
31. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
32. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da

trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

33. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
   - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
   - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta presentazione al Comune della pratica di cui alla legislazione antisismica, o della relativa autorizzazione qualora prevista.
   - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 e s.m.i. (contenimento dei consumi energetici);
   - 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, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
   - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
   - di richiedere le eventuali visite di controllo;
   - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
   - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
   - di concordare con lo Sportello Unico dell'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
   - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
   - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
   - di iniziare l'utilizzo della costruzione, nei casi in cui sia previsto, solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 82, comma 2.
34. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

DECADENZA

35. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:
   a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data di invito;
   b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, a meno di intervenuta proroga;
   c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio, a meno di intervenuta proroga;
   d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso;
   e) mancato rispetto dei tempi previsti dall'eventuale atto d'impegno per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria necessari al rilascio del permesso di costruire.
36. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare, e per conoscenza al professionista e all'impresa assuntrice i lavori.
37. Nel caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato nuovo progetto per la parte non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.
38. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. ***89***.

Art. 88 – Richiesta di permesso di costruire

1. La richiesta di permesso di costruire in bollo è presentata al responsabile dello SUE, su apposito modello a cui deve sempre essere allegata la seguente documentazione, in assenza della quale la richiesta è irricevibile.
   La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato, e nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente REU oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi.

DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE GENERALE

a) documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire (dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/00, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento);
b) copia della valutazione preventiva, ove richiesta e rilasciata, ovvero della richiesta della stessa;
c) documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e misura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
d) attestazione del versamento relativo ai diritti di segreteria.

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando siano necessari, il soggetto avente titolo dovrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

a) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché di disinquinamento "D" e di ripristino "S", del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione delle dotazioni territoriali;
b) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, nel caso di immobili vincolati ai sensi della parte seconda, titolo 1 del D. Lgs 42/2004;
c) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
d) richiesta di autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree;
e) richiesta di autorizzazione, su apposito modello, rivolta al Corpo Forestale dello Stato, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico; ovvero comunicazione di inizio attività ABR laddove richiesto;
f) richiesta di autorizzazione rivolta al Consorzio di Bonifica, laddove necessario;
g) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente REU, debitamente registrato;
h) bozza di convenzione alla cessione delle aree e opere di urbanizzazione primaria P1, nei casi di intervento edilizio diretto;
i) schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato;
j) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
k) estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D. Lgs. 152/99 e successive modificazioni;
l) estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, ai sensi delle disposizioni vigenti (D. Lgs. 152/99) di competenza del regolamento del servizio idrico integrato;
m) estremi della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e

15 del DPR n. 203/1988, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;

n) eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
o) documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti;
p) in caso di realizzazione di parcheggi interrati in ambiti storici il Comune potrà richiedere idonea perizia geologica, affidata a soggetto di propria fiducia.

DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE TECNICO

a) elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
b) relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione, redatta ai sensi dell'art.481 Codice Penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al REU, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori. La stessa relazione è comprensiva dei conteggi plano-volumetrici delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi su edifici classificati;
c) documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di presa;

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando sia necessario, il soggetto avente titolo dovrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

a) elaborati di progetto necessari per l'acquisizione del parere ASL (e/o ARPACal per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
b) modello della domanda e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale VV.FF., nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
c) elaborati di progetto necessari per l'acquisizione del parere ASL (e/o ARPACal per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni in materia di inquinamento elettromagnetico;
d) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
e) relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11 /3/1988, ovvero in tutti i casi prescritti dal PSC o dal presente REU;
f) documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della L. n. 447/1995 e ss.mm.ii.;
g) relazione, eventualmente accompagnata da elaborati tecnici, di dimostrazione di conformità ai requisiti cogenti, ove necessario, ed eventualmente dei requisiti volontari ove applicati;
h) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
i) screening o studio di impatto ambientale di cui alla L.R. n. 9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di V.I.A.;
j) dichiarazione di fine lavori.

2. Tutte le dichiarazioni, e le richieste devono essere redatte su apposita modulistica predisposta dallo SUE di cui alle "disposizioni tecnico organizzative";
3. Con determinazione Dirigenziale, ovvero del Funzionario da esso delegato, sono stabilite le

modalità con le quali poter presentare ogni documento o elaborato anche su supporto informatico.

SPECIFICAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE TECNICA

4. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie nella generalità dei casi, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
   Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto nel presente articolo, lo SUE per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.
5. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio riservato all'ufficio tecnico comunale, per l'apposizione dei necessari timbri.
6. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari sono, oltre agli elaborati obbligatori di cui al comma 1 che precede :
   a) estratto della cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, POT, e dell'eventuale PAU), con individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
   b) planimetria generale di rilievo quotato dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle alberature e delle caratteristiche vegetazionali e dimensionali esistenti, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali:
   c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato dei provvedimenti amministrativi pregressi, risultanti all'archivio dello SUE;
   d) planimetria generale dello stato di progetto dell'area di intervento in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici vicini; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m dal colletto;
   e) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;
   f) piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli, non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzi con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
   g) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
   h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di

norma non meno di due di cui almeno una eseguita in corrispondenza del vano scale; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;

i) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
k) schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;
l) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 ella Legge n. 46/1990 e relativi decreti di attuazione.
m) I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4 comma 2 del DPR 447 del 6.12.1991; resta inteso che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/90 e la relazione tecnica di cui alla L. 10/91, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori;
n) relazione illustrativa di sintesi del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
o) Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI STORICI, VINCOLATI O TUTELATI

7. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Capo 5.A del REU gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
   a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
   b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici; con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
   c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
   d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
   e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento, con specifico riferimento al Piano del Colore, ove fosse vigente.

ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE TERZA, TITOLO 1 DEL DLGS 42/2004 OVE SIA RICHIESTA

L'AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 146

8. Oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, in quanto pertinenti, sono da produrre i seguenti elaborati:
   a) Relazione descrittiva dei valori paesaggistici oggetto di vincolo;
   b) Analisi degli impatti paesaggistici del progetto (rendering) e illustrazione della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
   c) Relazione tecnica finalizzata a dimostrare la coerenza del progetto con gli obiettivi di qualità paesaggistica;
   d) Relazione sulla congruità dei criteri di gestione dell'immobile o dell'area.

ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI INFRASTRUTTURE O MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI E DAGLI IMPIANTI

9. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione, limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE, SU EDIFICI FUNZIONALMENTE COLLEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

10. La domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola deve contenere:
    a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
    b) relazione sulle caratteristiche dei fabbricati esistenti e sulle relative destinazioni inerenti l'attività aziendale;
    c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
    d) contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di esonero dal contributo di costruzione del titolo abilitativo edilizio);
    e) certificato storico catastale;
    f) convenzione al mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base della bozza fornita dallo Sportello Unico del il quale sarà registrato e trascritto a cura del richiedente presso la conservatoria dei registri immobiliari all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro i termini di efficacia della S.C.I.A. (va definita la procedura in relazione ai tempi ristretti della S.C.I.A.).

    Nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà inoltre fare riferimento all'eventuale Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.

Art. 89 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PSC, del POT ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non sia in contrasto con i piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili).
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7.8.1990 n. 241. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dal Responsabile dello SUE
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammesse, la densità edilizia, l'altezza e le distanze tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle

norme del PSC, del POT, del PAU e del presente REU, ovvero previste dallo strumento urbanistico previgente e dai relativi strumenti attuativi.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

4. Quando la normativa di POT o del presente REU preveda interventi edilizi con permesso di costruire convenzionato, la convenzione deve seguire l'art. 137 del presente REU.

CAPO 4.C – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A. *GIÀ D.I.A.*)

Art. 90 - Segnalazione certificata di inizio attività

1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
5. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi

comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Ogni controversia relativa all'applicazione del presente articolo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Il relativo ricorso giurisdizionale, esperibile da qualunque interessato nei termini di legge, può riguardare anche gli atti di assenso formati in virtù delle norme sul silenzio assenso previste dall'articolo 20.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

Art. 91 - Oggetto - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non rientranti in quelli citati all'art. ***78*** o all'art. ***85***, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante S.C.I.A.:
   a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli ambiti TU_St ovvero nelle zone omogenee "A" ex DM 1444/1968, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
   b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
   c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al contributo di costruzione.
5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004.
6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, salvo eventuali norme regionali. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR

380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. In tali casi il termine per il rilascio del permesso di costruire è di 75 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 92 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività presenta, su apposita modulistica allo SUE almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'art. 93 del presente REU, e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, POT, PAU e REU) e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
3. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. Con regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici ai fini della presentazione della denuncia.
4. La segnalazione certificata di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, qualora dovuto, secondo quanto previsto dal Titolo 4 Capo 4.F del presente REU, nonché della attestazione di avvenuto versamento dei diritti di segreteria.
5. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa (intendendo per tale data quanto riportato al successivo comma 12).
6. A conclusione dei lavori, va presentata allo SUE la relativa comunicazione di fine lavori, o la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, quando sia dovuta ai sensi dell'art. 84 del presente REU.
7. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di fine lavori può essere prorogato per una sola volta, e per un periodo di 1 anno, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova segnalazione certificata di inizio attività.
8. Qualora si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro 1 anno dalla presentazione della S.C.I.A., la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.
9. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora

l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

10. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di 30 giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
11. Qualora il progetto presentato riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, il termine di 30 (trenta) giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi. Sono fatte salve le procedure ed i tempi relativi ai procedimenti del SUAP di cui al DPR 447/1998 e s.m. e i.
12. Il titolo abilitativo assume efficacia:
    - a partire dal 31° giorno dopo la data di presentazione nel caso di completezza della documentazione e dei relativi adempimenti (oneri, ecc.), entrando formalmente in possesso della copia restituita dal SUE;
    - a partire dal termine residuale della presentazione di eventuale documentazione integrativa, entrando in possesso della copia restituita dal SUE.
13. Gli estremi della segnalazione certificata di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente REU.
14. La realizzazione delle trasformazioni con segnalazione certificata di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 93 - Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto

1. La S.C.I.A. va corredata degli stessi documenti, in assenza dei quali è improcedibile, ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio del permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, ed in relazione alle parti di territorio in cui ricade l'immobile. Qualora l'intervento soggetto a S.C.I.A. obbligatoria preveda l'impiego di opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o acciaio, la stessa deve comprendere anche il contestuale deposito della relativa documentazione presso lo SUE.
2. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto al comma 1 del presente articolo, lo Sportello Unico per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.
3. In caso di modifica progettuale a precedente segnalazione certificata di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera devono essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione, e il numero progressivo di tale modifica o variazione.
4. Una copia della documentazione costituente la S.C.I.A., vistata dal Comune, sarà riconsegnata al richiedente con gli estremi di identificazione della pratica.

Art.93 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di

acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3 ex lege 380/2001, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6, comma 2 ex lege 380/2001 qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.
4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, zone TU_St nel presente piano, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Art. 94 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dal DPR 380/2001 art. 27.
2. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali
3. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
4. Il controllo è effettuato su un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso; il controllo deve comprendere tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 87 (comma 19) del presente REU:
   a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
   b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni 5 presentate);
   c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
   d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc)
5. Su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate il Responsabile dello Sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale.

Art. 95 - Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con S.C.I.A.

1. Il dirigente/funzionario responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di 30

(trenta giorni) dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

a) a verificare al la completezza della documentazione obbligatoria;
b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente REU; l'accertamento va eseguito senza entrare nel merito della documentazione;
c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.

2. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Entro il medesimo termine di 30 giorni, in caso di incompletezza della documentazione, il Responsabile dello SUE provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di avvenuta ricezione della documentazione integrativa decorre nuovamente il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio delle opere.
4. Qualora l'interessato non abbia provveduto all'integrazione richiesta, nel termine fissato la S.C.I.A. è priva di effetti e lo SUE provvede a comunicare agli attori del processo edilizio l'avvenuta archiviazione.
5. Qualora nello stesso termine di 30 (trenta) giorni, sia accertata l'inammissibilità della S.C.I.A., viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza al progettista abilitato e all'impresa assuntrice i lavori, l'ordinanza motivata del Responsabile dello SUE, di non dare inizio ai lavori. È comunque salva la facoltà di ripresentare nuova S.C.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello SUE provvede alle comunicazioni previste dalla Legge.
7. Il Responsabile dello sportello unico definisce, con propria determinazione, le modalità di formazione del campione, relativo al 30% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione, e di scelta dei casi da controllare, per la verifica di merito dell'asseverazione e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato sulla base dei criteri indicati al seguente comma.
8. Il controllo deve riguardare tutti gli interventi di ristrutturazione, di restauro e di risanamento conservativo, e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà, secondo le modalità che seguono, fino al raggiungimento della percentuale del 30%:
   a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
   b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche;
   c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
   d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

Il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di scelta del campione.

9. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della S.C.I.A., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata).

   Per gli interventi soggetti al rilascio del Certificato di agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato stesso, in tal caso tale attività

contribuirà al raggiungimento della percentuale di cui al comma 7.

10. Il controllo prenderà in considerazione tutta la documentazione presentata, ed in particolare riguarderà:
    - la regolarità e l'esattezza delle dichiarazioni presentate riguardo all'avente titolo,
    - l'abilitazione professionale del progettista,
    - la conformità dell'intervento al PSC, REU ed eventualmente al POT o PAU,
    - le distanze dai confini e limiti di ambito e sub-ambito,
    - le dotazioni territoriali,
    - i termini di inizio e fine lavori,
    - la presenza di tutte le autorizzazioni necessarie,
    - la congruità del contributo di costruzione,
    - il rispetto di eventuali clausole convenzionali,
    - la completezza della relazione riguardante il rispetto dei requisiti cogenti.
11. Per il controllo di cui al presente articolo il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali.

CAPO 4.D – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA

Art. 96 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), f), definite come variazioni essenziali all'art. 98 del presente REU, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso articolo).
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, REU, POT e PAU) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste dal presente REU.
3. Nei casi di cui al comma 2 la segnalazione certificata di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento, con tutte le modifiche apportate.
4. Nel caso di S.C.I.A. in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della S.C.I.A. in variante essenziale vale come data di fine lavori della S.C.I.A. originaria.
5. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.
6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

Art. 97 - Variazioni minori in corso d'opera

Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, REU, POT e PAU) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a segnalazione certificata di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:

- comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con

esclusione degli edifici all'interno degli TU_St, di cui al capo 5.A del presente REU);

- comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti all'art. 98 del presente REU.

La S.C.I.A. può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e segue la procedura ordinaria stabilita al precedente art. 92 e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui allo stesso art. 92 comma 1 del presente REU;

La S.C.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la S.C.I.A..

Art. 98 - Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività:
   - il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 86 del presente REU;
   - gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
   - gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal REU;
   - gli aumenti della superficie utile superiori a 100mq;
   - le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (L. 106/2011).
   - ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato sugli immobili classificati in classe 1, oppure entro aree soggette al D. Lgs. 42/2004 parte II.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:
   - della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 96 del presente REU;
   - della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art. 97 del presente REU;
   - dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

PUBBLICITÀ E ACCESSO

3. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle S.C.I.A. presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativi al permesso di costruire e alla S.C.I.A., presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia.

VOLTURAZIONE

4. Il permesso di costruire e la S.C.I.A. sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.
5. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativo edilizio. Nel caso della S.C.I.A. il preposto ufficio si limita alla semplice presa d'atto.

RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA S.C.I.A.

6. Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle S.C.I.A. presentate.
7. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
8. Il riesame di una denuncia di inizio dell'attività può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
9. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della S.C.I.A. o del PDC (proprietà, progettista, direttore lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 8 della L. 241/90.
10. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di S.C.I.A., disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.
11. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.
12. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

13. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della Commissione edilizia, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.
14. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE

15. Sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
    a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
    b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
    c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
    d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
    e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (DPR 215/1988);
    f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta

di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

Art. 99 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, entro 30 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'Art. 4 della L. n 1086/1971, data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali quando si tratta di intervento antisismico, e la documentazione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere; dovrà essere allegata inoltre, se non inviata precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91 e s.m.i.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, del coordinatore delle opere e del costruttore. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
   a) DURC (Documento unico di regolarità contributiva);
   b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del D. Lgs. 494/96 e ss.mm.ii.

   Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
5. Nel caso sia espressamente richiesto nel permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare deve presentare al Responsabile dello SUE richiesta di visita di controllo, per le verifiche del tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli uffici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio dei lavori verrà comunicata alla Polizia Municipale per i provvedimenti sanzionatori, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

Art. 100 – Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità

1. 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.
2. Ogni cantiere deve essere ben 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.
3. 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 richiesta del titolo abilitativo edilizio. La Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.
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.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al competente Ufficio separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei

lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m 1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di handicap.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 101 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 108 del presente REU, e per quanto di competenza del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL, ai sensi del DPR 164/1956 e del D.Lgs. 626/1994 modificati ed integrati.
2. I controlli sono diretti a verificare:
   - la conformità delle opere realizzate rispetto alla S.C.I.A. o al PC, secondo quanto previsto rispettivamente dagli artt. 91 e 85 del presente REU;
   - che il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.
3. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, nonché quando dovuto da altri soggetti pubblici e privati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni e le manutenzioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al relativo titolo abilitativi edilizio ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 97 del presente REU e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia.
7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

8. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

Art. 102 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.
2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell' art. 27 del DPR n. 380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell' art. 35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o

parziale difformità dal medesimo, ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l' adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art. 27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo

Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

3. La demolizione é eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.
5. *RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E S.C.I.A. IN SANATORIA – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ*
   - 5.1 Ai sensi del D. Lgs 301 del 27.12.2002, dell'art. 10 ultimo comma, la realizzazione di opere con S.C.I.A. (laddove la legge statale preveda il regime di permesso) o con permesso di costruire (laddove la legge statale preveda il regime della S.C.I.A.) sono soggette alle sanzioni che le norme statali hanno previsto per la specifica categoria di opere.
   - 5.2 Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per la categoria di opere descritte ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al doppio delle opere di urbanizzazione, ai sensi degli artt. 16 e 17 del DPR. 380/2001, in misura non inferiore a 516 Euro.
   - 5.3 L'accertamento di conformità di opere eseguite in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, comporta il rilascio di un provvedimento in sanatoria, con il quale nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta da parte del proprietario o del responsabile dell'abuso, viene applicata la sanzione non superiore a 5.164 Euro e non inferiore a 516 Euro, stabilita dal Responsabile del procedimento, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato in ambito provinciale.
   - 5.4 Quando la valutazione della Commissione provinciale relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra Euro 0,00 e Euro 4.000,00, si applica la sanzione minima pari a 516,00 Euro;
   - 5.5 Quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a 15.000,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5.164,00 Euro
   - 5.6 Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:
     A : B = C : X, dove;
     A = Euro 15.000,00
     B = Euro 5.164,00
     C = incremento di valore determinato dalla Commissione
     X = importo sanzione

CAPO 4.E – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELL'AGIBILITÀ

Art. 103 - Comunicazione di fine lavori

1. Il Titolare del permesso di costruire e della S.C.I.A. deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 30 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. In caso di mancata comunicazione entro tale termine è prevista una sanzione di € 500,00 al Direttore dei Lavori.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.

3. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la richiesta del Certificato di agibilità ai sensi dell'art. 104.
4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.

Art. 104 - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
   a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento;
   b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
   c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la S.C.I.A., ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato tiene luogo del certificato di agibilità. Per i medesimi interventi, copia della dichiarazione è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della dichiarazione di conformità, secondo quanto previsto ai commi precedenti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Art. 105 - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente. Il Certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia. Per altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato tiene luogo del certificato di agibilità.
2. Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di certificato di agibilità il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la S.C.I.A. o i loro successori o aventi causa.
3. Entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
   a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
   b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
   c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.
4. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

5. Entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, 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 di cui all'articolo 67;
   b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
   c) la documentazione indicata al comma 1;
   d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 ex lege 380/2001.
6. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 5, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a ex lege 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del ***silenzio assenso*** è di 60 (sessanta) giorni.
7. Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 (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 30 (trenta) giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
8. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 5, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a *ex lege* 380/2001, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
   a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
   b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.
9. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
10. I controlli sono effettuati dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande.
11. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 5, l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista.
12. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia riferisce annualmente alla Giunta comunale in merito agli interventi per i quali non si è provveduto al tempestivo controllo sull'opera eseguita, e alle relative motivazioni.
13. L'agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n. 1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 107 del presente REU.

Art. 106 - Controllo sull'opera eseguita

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli

elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

Art. 107 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
   - le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   - l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a 2,40 m);
   - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 30 mq per alloggio) o di altezza (h media = 2,20 m);
   - insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
   - mancanza di acqua potabile;
   - assenza di servizi igienici;
   - mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente REU, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente REU.

Art. 108 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.
2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.
3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione edilizia, o altri soggetti aventi causa.
4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.
5. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.
6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere

iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

Art. 109 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3 *ex lege* 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% (due per cento) delle misure progettuali.

Art. 110 - Abusi edilizi di minore entità

5. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né della superficie complessiva SC, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non costituiscano nuova costruzione ai sensi dell'art. 15 comma 1.g dell'Allegato 1, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e non interessino edifici ricadenti in TU_St, e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi 10 anni dall'ultimazione delle relative opere.
6. Nei casi di cui al primo comma non si procede all'applicazione d'ufficio delle sanzioni.

CAPO 4.F – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 111 – Competenze della Giunta Comunale

1. Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla Giunta Comunale.

Art. 112 – Dotazioni territoriali

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al Titolo 3 del presente Regolamento.
2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate distintamente per i vari ambiti.
3. Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal PSC, per ciascun ambito.
4. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di

cui all'art. 6 del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.

5. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
6. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal REU, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.
7. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC , REU ed eventuali POT e PAU) è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 113 – Contributo di costruzione – Definizione e composizione

1. Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la segnalazione certificata di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 117 del presente Regolamento. Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare. Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali, regionali e comunali.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - COMPOSIZIONE

2. Il contributo di costruzione si compone di due parti:
   a) oneri di urbanizzazione;
   b) costo di costruzione;

   e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con segnalazione certificata di inizio attività.
3. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:
   a) oneri di urbanizzazione primaria Ur1;
   b) oneri di urbanizzazione secondaria Ur2;
   c) oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche);
   d) eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria Ur1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 e all'art. 116 del presente Regolamento);
- oneri di urbanizzazione secondaria Ur2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art. 116).

Art. 114 – Contributo di costruzione – Disposizioni generali

1. Disposizioni generali

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (Ur1 –Ur2 – D- S - CC) PER INTERVENTI PARZIALI

1.a) Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.

1.b) Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le

opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

1.c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dell'art. 16 del DPR 380/2001.

1.d) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento.

1.e) Nel solo caso di intervento di ristrutturazione edilizia anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi dei precedenti punti

1.f) Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di Ur1 e Ur2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani.

1.g) Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.

1.h) Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.

1.i) Pertanto, se vengono richiesti (oppure se vengono presentati titoli abilitativi), in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di S.C.I.A., i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

1.j) Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.

1.k) Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 32 del DPR 380/2001, il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio

1.l) Nell'onere complessivo U = Ur1 + Ur2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

1.m) È demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione.

2. Documentazione obbligatoria

2.a) La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica.

2.b) Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

2.c) Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo di concessione, è demandata alla G.C. la definizione delle eventuali sanzioni.

Art. 115 - Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini

1. I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.
2. Restituzione del contributo di costruzione
   a) Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali.

b) Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello SUE.
c) Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della S.C.I.A. onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.
d) Le deliberazioni comunali di recepimento di eventuali norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.
e) L'elaborazione delle tabelle parametriche d'incidenza compete al SUE, che le aggiornerà periodicamente in relazione alle direttive regionali ed almeno ogni anno in relazione alle variazioni degli indici ISTAT e compatibilmente con il prezziario regionale per il settore dei lavori pubblici della Calabria, che fornisce il costo di costruzione unitario per tipologia costruttiva.

3. Adempimenti comunali e loro termini
a) Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della Legge 10/77.
b) Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.d per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.
c) Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
d) Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.
e) Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della L. 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi.)
f) Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

Art. 116 – Oneri di urbanizzazione

1. Definizione delle opere di urbanizzazione.
Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:
– sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (**Ur1**):
a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
b) le fognature e gli impianti di depurazione;
c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
e) la pubblica illuminazione;
f) il verde attrezzato;
g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto

dell'insediamento.

– sono opere di urbanizzazione secondaria (**Ur2**):
  a) gli asili nido e le scuole materne;
  b) le scuole dell'obbligo;
  c) i mercati di quartiere;
  d) le delegazioni comunali;
  e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
  g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  h) i parcheggi pubblici.

2. Parametrazione degli oneri

La parametrazione e incidenza degli oneri è raggruppata in cinque categorie funzionali.

Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate in apposite tabelle di cui all'art. 115, comma 2.e, adeguabili mediante deliberazioni di Giunta Comunale e nel rispetto delle direttive sovraordinate in ambito Provinciale e Regionale:

a) Tabella "A": interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);
b) Tabella "B": funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
c) Tabella "C": funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
d) Tabella "D": funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;
e) Tabella "E": funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. Incidenza degli oneri.

Le tariffe di cui al comma 5 sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal REU, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (Ur1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Residenza e usi terziari

Opere :	(% di Ur1)
– strade e piste pedo-ciclabili in rete	22
– spazi di sosta e parcheggio	10
– fognature e gli impianti di depurazione	11
– sistema di distribuzione dell'acqua	7
– sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice,gas, telefono	24
– pubblica illuminazione	10
– verde attrezzato	16
TOTALE	100%

Attività produttive

Opere:	(% di Ur1)
– strade e piste pedo-ciclabili in rete	32
– spazi di sosta e di parcheggio	20
– fognature e impianti di depurazione	16
– sistema di distribuzione dell'acqua	7
– sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	10
– pubblica illuminazione	11

– verde attrezzato	4
TOTALE	100%

a) Resta escluso dalle spese di Ur1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

b) Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

Per ogni uso

Opere:	(% di Ur1)
– asili nido e scuole materne	10
– scuole dell'obbligo	38
– chiese e altri edifici per servizi religiosi	7
– centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7
– mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
– spazi pubblici a parco e per lo sport	25
– parcheggi pubblici	7
TOTALE	*100%*

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto. In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche. Il PSC, il POT e il REU definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PAU e al rilascio dei titoli abilitativi.

4. Applicazione dell'onere.

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di Ur1 e Ur2 sono così determinate:

a) Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali. L'unità di superficie (SU) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi." Gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (SU di cui al DM 801/1977).

b) Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere. In detta superficie (SU) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa. L'unità di superficie (SU) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della SU. sono esclusi gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto

tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente

c) Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico. L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. È demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni. È demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

5. Variazione dell'onere

a) Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni descritte all'art. 117.

b) La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della S.C.I.A. e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fidejussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.

c) La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo SUE. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'art. 30 della L. 10/91 e ss.mm.ii. – Certificazione energetica degli edifici – da soggetti abilitati alla certificazione.

d) Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo SUE, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

Art. 117 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione

1. Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda.

Gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso apporto energetico solare fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20%. È demandata alla Giunta Comunale la definizione delle condizioni per l'ottenimento di tale riduzione.

2. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri.

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC, gli interventi edilizi fruiscono inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento):

Ambiti da riqualificare

Gli interventi edilizi inseriti nel POT relativi agli ambiti da riqualificare, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

PEEP e PIP

Per gli interventi all'interno di PAU inerenti PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

Accessibilità

Agli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone

con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal DM 236/1989, n.236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità, si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

Opere realizzate dal soggetto attuatore

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (Ur2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (Ur1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel all'art. 116.

Imprenditore agricolo professionale

Negli ambiti E1, E2 ed E3 a destinazione agricola, il "permesso di costruire" sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 51 della LR 19/2002. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Il soggetto che presenta la segnalazione certificata di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire, per usufruire della suddetta riduzione del contributo di costruzione, è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui alla "Parte seconda" delle "Linee guida applicative della LR 19/2002", §3.2.2, nel rispetto dell'art.1 del D.lgs 29/03/2004 n.99.

Cambio d'uso

a) Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di carico urbanistico.
b) Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
c) Il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Sale cinematografiche

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.

Edilizia funeraria

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

Art. 118 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente strumento urbanistico, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito al successivo art. 119.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A. onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo l'elenco prezzi della Regione Calabria. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.
3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità del permesso di costruire e garanzia fidejussoria di importo pari al 100% del valore delle opere.
4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

   Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

   In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei commi seguenti.
5. Per le opere di urbanizzazione primaria afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:
   - è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, la cui elaborazione compete all'Ufficio Tecnico Comunale, che le aggiornerà periodicamente in relazione alle direttive regionali ed almeno ogni cinque anni in relazione alle variazione degli indici ISTAT, per ogni intervento diretto sul territorio;
   - è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della L. 10/1977;
   - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
     a) La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A.
     b) A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le relative opere. All'onere di Ur1 risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera.
6. Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:
   - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
   - è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;

- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

7. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con o senza aumento di carico urbanistico, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di Ur1 e Ur2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.
8. Contributo D + S
   L'onere da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato dalla Giunta Comunale.

Art. 119 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI DI Ur1

1. I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in PAU, nei casi ammessi ai sensi delle vigenti norme, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dal Comune con apposita deliberazione.
2. In caso di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico (Ur1), dei parcheggi di pertinenza nel solo caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti a norma della LR 19/2002, nei casi di intervento diretto, qualora il progetto edilizio non preveda la diretta esecuzione delle opere, il costo dell'area di pertinenza è stabilito, a norma di deliberazione di Giunta comunale, sulla base del valore di mercato dell'area. Gli importi sono aggiornati annualmente dal Comune in base alle vigenti leggi.
3. Esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione
4. Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione gli interventi riportati nell'elenco che segue:
   a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
   b) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
   c) gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, che corrispondono a:
      - interventi di "manutenzione straordinaria";
      - interventi di "restauro scientifico";
      - "interventi di restauro e risanamento conservativo", salvo i casi citati;
      - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
      - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuova volumetria;
      - realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L.122/1989;
      - installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   d) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 10% di edifici unifamiliari come definiti all'art. ***120*** comma 8;
   e) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
   f) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
   g) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle

norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;

h) le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
i) gli interventi di “demolizione senza ricostruzione”;
j) gli interventi di “recupero e risanamento delle aree libere”;
k) i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
l) le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;

ed inoltre:

m) le varianti minori in corso d’opera, qualora non determinino aumento della SC (superficie complessiva) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
n) gli edifici ricostruiti a parità di superficie e di volume.

Art. 120 - Costo di costruzione

1. *DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE*

1.a La determinazione del costo di costruzione per l’intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione della trasformazione che fa riferimento alla globalità delle stesse.

1.b Il costo dell’intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle di cui all’art. ***115***, comma 2 e) o, in assenza, da apposita stima ad hoc ritenuta valida dall’UTC.

2. *NORME GENERALI RELATIVE ALL’APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE*

2.a Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

2.b La determinazione della quota di contributo afferente al costo di costruzione, si distingue per:

a) Interventi relativi a nuovi edifici;
b) Interventi su edifici esistenti.

3. *INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI*

3.a Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq. di Sc (SU + 60% Snr) articolato come da tabella di cui all’art. ***115***, comma 2 e) o, in assenza, da apposita stima ad hoc ritenuta valida dall’U.T.C.

3.b Tale costo unitario è aggiornato annualmente dallo SUE, in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell’anno precedente.

3.c Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

3.d Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 130 non sono computate né come SU né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

3.e Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:

- abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
- abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati;

- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchina);
- abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
- case e singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della tabella del D.M. 2.8.1969 (abitazioni di lusso).

4. *INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI NON RESIDENZIALI*

Il costo di costruzione relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistica, alberghiera, commerciali, direzionali e artigianali di servizio assimilabili è determinato con provvedimento della G.C.

5. *INTERVENTI RELATIVI AD EDIFICI ESISTENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI*

6.a Il costo di costruzione, per gli interventi sugli edifici esistenti, a destinazione turistica e direzionale è ridotto del 50% per mq di superficie complessiva.

6.b La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuata in base alla tabelle di cui all'art. ***115***, comma 2 e) o, in assenza, da apposita stima ad hoc ritenuta valida dall'U.T.C.

6.c Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari, il costo di costruzione, si applica alla superficie dell'ampliamento.

6. *INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI*

6.a Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

6.b La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

6.c Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

7. *MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ*

8.a Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio o per la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio sono di competenza comunale.

8.b Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione devono rifarsi a quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77.

8. *DEFINIZIONE DI "EDIFICIO UNIFAMILIARE"*

8.a Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

8.b Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Art. 121 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Fermo restando quanto previsto dall'Art. 53 della L.R. 19/2002, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente un certo intervento, nel rispetto dei seguenti principi:

a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle D.T. costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
c) diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PAU) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il SUE.
e) i costi unitari delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dal prezziario della Regione Calabria.

Art. 122 - Norma transitoria

1. Fino all'emanazione degli atti di Giunta Comunale e di Consiglio Comunale previsti dal presente Regolamento rimangono in vigore i provvedimenti già adottati nelle rispettive materie.

CAPO 4.G – PERMESSI PARTICOLARI

Art. 123 – Disciplina per l'apertura o per la prosecuzione della coltivazione di cave e torbiere

Modalità per l'apertura e la coltivazione

1. L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere subordinata a permesso di costruire con convenzione.
2. Il permesso con convenzione per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo, anche nel rispetto dell'art. 13 delle "Norme di attuazione e misure di salvaguardia" del P.A.I. (Compatibilità delle attività estrattive).

Procedura per la richiesta

3. La richiesta del responsabile del procedimento per il permesso di costruire con convenzione, relativa all'attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per l' apertura o coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:
   a) l'impegno di ad osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
   b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
   c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
   d) il nominativo del direttore della cava.

Documenti tecnici da allegare alla richiesta

4. A corredo della richiesta per ottenere il permesso di costruire deve essere allegata la seguente documentazione:
   a) Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati :
      – planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
      – estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

- planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
- piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
- progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

b) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.;

c) Lo schema di convenzione da stipularsi con il richiedente, che preveda :
- l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere ;
- l'impegno ad eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, cosi come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
- il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai precedenti commi 1 e 2 ;
- congrue e idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

Procedura per il rilascio del permesso di costruire

5. Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dall'art. 87. Il responsabile del procedimento rilascia il permesso previa definizioni e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

Revoca del permesso di costruire e/o della autorizzazione

6. Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, il permesso di costruire e/o l'autorizzazione pur essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

Cave e torbiere esistenti

7. Per le cave e torbiere esistenti, il titolare, al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di permesso di costruire con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.
8. Dalle Linee guida della Pianificazione Regionale, «*per gli impianti esistenti, o per nuovi singoli impianti, è prescritto che la prosecuzione o l'avvio dell'attività sia subordinata alla verifica della sostenibilità ambientale in relazione agli effetti sociali e ambientali (rumorosità, qualità dell'area e dell'acqua, impatti temporanei e permanenti sul paesaggio, geomorfologia, idrologia superficiale e profonda, vegetazione, fauna terrestre ed ittica), nel rispetto della normativa che regola la VIA (DPR 12.4.96 " Atto di indirizzo per l'attuazione dell'Art. 49 , comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale)*» (parte prima §3.4.1).

Art. 124 – Campeggi liberi occasionali

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo; il Comune può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 125 – Sosta continuata di roulottes e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal responsabile del procedimento ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Ai fini di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulottes ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi o ricoverati in apposite aree pubbliche o private. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
3. Durante la sosta le roulottes o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

Art. 126 – Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.,), nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine ed altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario comunale; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
3. Non è ammessa la realizzazione e l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Art. 127 – Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

1. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1.50, né inferiore a un terzo della larghezza dello stesso.

2. È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2.00.
3. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.
4. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.
5. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.
6. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.
7. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.
8. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ad essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.
9. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.
10. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 128 – Depositi di materiali su aree scoperte

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietate nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive purché, a giudizio del responsabile del procedimento e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunale, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto pena dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 129 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

1. L'occupazione anche temporanea del suolo e dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del responsabile del procedimento, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
2. Il responsabile del procedimento, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel Presente Regolamento.
3. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Il responsabile del procedimento, può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli o con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.
5. Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le

necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

6. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il responsabile del procedimento può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.
7. La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., il permesso di costruzione è condizionato anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni di uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali).

Art. 130 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata; essa può essere condizionata all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.
2. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

Art. 131 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

1. La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione da parte del responsabile del procedimento, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario Comunale. Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.
3. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del responsabile del procedimento e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Art. 132 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del responsabile del procedimento, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali (D. Lgs. 12 luglio 1993 n. 275 e D.L. 8 agosto1994 n. 507 convertito con Legge 21 ottobre 1994 n. 584 e s. m. ed i.).
2. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico, completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.
3. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.
4. L'autorizzazione non può comunque essere concessa nei pressi delle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi d'acqua potabile pubblici.
5. Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali s'intende procedere all'estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature

o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo. Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
b) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato al metro cubo.

6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del comune, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche tra consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.
7. È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.
8. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta al permesso di costruire di cui al precedente articolo 87.

Art. 133 – Taglio dei boschi

1. I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali e/o provinciali, e possono essere subordinati, all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.
2. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento della pianta, la ceduazione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 134 – Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del responsabile del procedimento, essa è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.
2. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada e del suo piano viabile.
3. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.
4. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.
5. Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nell'art. 72.

Art. 135 – Impianti di captazione dell'energia alternativa

1. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati e comunque ad un'altezza non maggiore di ml. 1,2 dalla linea di colmo o del punto più alto della falda.
2. È consentita l'installazione di impianti di captazione dell'energia alternativa (pannelli solari, impianti eolici, impianti idroelettrici, biotermica, ecc.) in tutto il territorio comunale, tali installazioni, sono soggette ad autorizzazione da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, previo studio d'impatto ambientale, ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., da allegare a suddetta richiesta ed eventuali pareri dei competenti organi regionali, provinciali, statali e militari.

CAPO 4.H – PROCEDURE URBANISTICHE

Art. 136 – Piano Operativo Temporale (POT)

1. Il Piano Operativo Temporale (POT) è strumento attuativo del Piano Strutturale Comunale (PSC), che individua le trasformazioni del territorio per interventi pubblici o d'interesse pubblico individuati tali dal Consiglio comunale da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante.
2. La durata di validità del POT, può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale a seguito di nuove elezioni salvo diversa determinazione del Consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione.
3. Il POT, per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al PSC ed al REU definisce:
   a) la delimitazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili;
   b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;
   c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;
   d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;
   e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.
4. Il POT deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale e, ai sensi dell'articolo 20 della L. 136/99, ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della L. 10/77. Costituisce pertanto lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali.
5. Il POT articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o di ristrutturazioni urbanistiche rilevanti, alla cui localizzazione provvede in modo univoco, tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni, dell'incipienza del degrado ovvero di qualsiasi condizione che ne possa determinare l'individuazione.
6. Le previsioni del POT decadono se, entro il termine di validità, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i Piani Attuativi Unitari (PAU). Per i PAU d'iniziativa privata interviene decadenza qualora, entro il termine di validità del piano, non siano state stipulate le relative convenzione ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Formazione ed approvazione del POT o di una sua variante

7. La giunta comunale procede all'elaborazione ed all'approvazione del POT secondo quanto stabilito dal presente regolamento.

8. Il POT è adottato dal Consiglio e successivamente depositato presso la sede comunale per i sessanta giorni successivi alla data di pubblicazione dell'atto di adozione sul B.U.R Calabria. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del POT è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla giunta comunale.
9. Osservazioni al POT, entro i termini di deposito di cui al comma precedente, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni del piano sono destinate a produrre effetti.
10. Successivamente all'adozione, il POT viene trasmesso alla Provincia che, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni ovvero individuando eventuali difformità del piano rispetto ai contenuti prescrittivi del PTCP e degli altri strumenti della pianificazione provinciale. Decorso infruttuosamente il termine di cui al primo capoverso la giunta comunale predispone il POT nella sua veste definitiva rimettendolo al consiglio per la prescritta approvazione.
11. La giunta comunale, entro i sessanta giorni successivi all'eventuale ricevimento del riscontro da parte della Provincia, determina in merito alle osservazioni formulate al POT e lo invia al consiglio per l'approvazione.
12. L'adeguamento del POT alle prescrizioni della Provincia, ovvero l'accoglimento delle osservazioni, non comporta una nuova pubblicazione del piano.
13. Successivamente all'approvazione del POT da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano viene trasmessa alla Regione ed alla Provincia e depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano viene pubblicato sul B.U.R. Della stessa approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale.
14. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. Calabria dell'avviso dell'approvazione.

Art. 137 – Piani Attuativi Unitari (PAU)

1. I Piani Attuativi Unitari sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del PSC, ed hanno i contenuti e l'efficacia di cui all'art. 24 delle L.R. 19/2002.
2. Per la loro formazione e procedura di approvazione si fa riferimento alla medesima L.R. 19/2002.
3. Per l'ambito urbano a carattere storico (TU_St) è opportuno un piano di recupero (PAU) per il miglioramento della quinta delle facciate di edifici interessanti slarghi, piazze e strade principali, al fine di dare coerenza al sistema abitativo, anche mediante regolazione puntuale degli allineamenti verticali ed orizzontali e delle tonalità di colore.

Art. 138 – Comparti edificatori e perequazione urbanistica

4. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
5. La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dallo strumento generale e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il PSC riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.
6. Ogni altro potere edificatorio previsto dal PSC, che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.
7. Le aree le quali, secondo le regole stabilite dal PSC non sono necessarie per realizzare le costruzioni e gli spazi privati a queste complementari, entrano a far parte del patrimonio fondiario del Comune, che le utilizza per realizzare strade ed attrezzature urbane nonché per ricavarne lotti

edificabili da utilizzare sia per i previsti programmi di sviluppo economico e sociale sia per le permute necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati dal PSC ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza.

8. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.
9. Tutti i proprietari di suoli che insistono in un comparto concorrono, in maniera proporzionale, allo sfruttamento della volumetria edificabile in caso di intervento unitario (ivi compresi i proprietari delle aree destinate a standard urbanistici). Tutta la volumetria di uno stesso comparto potrà essere realizzata esclusivamente sulla parte indicata con il retino di zona, mai sulle aree indicate con retino di standard.

Art. 139 – Conferenze di servizi

1. II procedimento semplificato di cui all'articolo 14 della Legge 7 Agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni è applicabile per l'approvazione di progetti di opere e di interventi che, nel rispetto della pianificazione regionale e provinciale, necessitano di pareri, nulla-osta, intese o assensi comunque denominati da parte di altre Amministrazioni titolate ad esprimerli.
2. Qualora l'approvazione dei progetti da parte della Conferenza di servizi comporti variante al PSC o si sostituisca agli strumenti di attuazione di esso:
   a) l'atto di impulso dell'autorità procedente deve essere adeguatamente circostanziato e motivato sulle ragioni di convenienza e di urgenza per il ricorso al procedimento semplificato di cui al presente articolo;
   b) se ne deve dare atto nella prima seduta della Conferenza anche agli effetti di quanto disposto nelle successive lettere c) e d);
   c) la relativa pronuncia dell'amministrazione comunale deve essere preceduta da conforme deliberazione dei consiglio comunale;
   d) la deliberazione consiliare di cui alla lettera c), unitamente agli atti presentati nel corso della prima seduta della Conferenza è depositata a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi, previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato a mezzo manifesti sull'intero territorio comunale ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazione da parte di chiunque vi abbia interesse;
   e) le osservazione vengono presentate al Comune interessato il quale, entro quindici giorni, le istruisce per quanto di competenza per la loro sottoposizione alla decisione della Conferenza medesima in seduta deliberante da convocare comunque entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data della prima seduta della stessa.
3. Le deliberazioni adottate sostituiscono a tutti gli effetti gli atti dei rispettivi procedimenti ordinari, fermo restando che qualora esse comportino sostanziali modifiche al progetto sul quale si è già pronunciato il Consiglio comunale ai sensi dei comma 2, lettera c), e non sia stato preventivamente acquisito il suo assenso, la loro efficacia è subordinata alla ratifica da parte di tale organo da adottarsi entro trenta giorni dalla data di assunzione delle deliberazioni stesse.
4. Delle determinazioni conclusive assunte dalla Conferenza di servizi è data notizia mediante avviso recante l'indicazione della sede di deposito degli atti di pianificazione approvati, da pubblicarsi sul BUR e su almeno un quotidiano a diffusione locale.
5. Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14, 14bis e 14ter della legge n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. I procedimenti di cui al presente articolo devono concludersi entro e non oltre 90 giorni dalla data di inizio.
7. In sede di prima applicazione per i procedimenti dì cui al precedente comma 2 già avviati e per i quali non siano state concluse le procedure propedeutiche alla pronuncia definitiva dei Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs. 31 Marzo 1998, n. 112, si procede secondo le disposizioni dei presente articolo.

Art. 140 – Accordo di programma

1. Per l'attuazione dei piani territoriali di livello regionale, interregionale, provinciale e comunale, nonché per l'attuazione dei patti territoriali, dei contratti di programma, ovvero per l'attuazione di tutte le altre forme di concertazione economico-finanziaria, ivi compresi interventi ed opere pubbliche o di interesse pubblico promosse da soggetti istituzionali, da Organismi misti o dal mercato, i soggetti interessati promuovono la conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Per le conferenze di servizi convocate per l'attuazione dell'accordo di cui al primo comma si applicano le norme statali vigenti.

TITOLO 5 – DISPOSIZIONI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO 5.A – AMBITI A CARATTERE STORICO (TU_ST)

Omissis. Il presente capo sarà compiutamente trattato in seguito allo studio specialistico contenente gli elaborati di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 35, Allegato A (Elaborati SSC, SSI cfr. art. 4, co. 1 del presente R.E.U.).

CAPO 5.B – TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE (TU E TDU)

Art. 141 – Ambiti consolidati recenti (TU_C e TU_CL)

1. La zona comprende aree residenziali di edificazione abbastanza recente con occupazione degli spazi e realizzazione di densità che sconsigliano ulteriori incrementi generalizzati, mentre sono auspicate operazioni di aggiustamento e riordino morfologico. Comprende altresì aree parzialmente edificate in situazioni che sconsigliano ulteriore edificazione. Comprende inoltre ambiti di tipo TU_R.
2. *Interventi ammessi*
   Possono essere realizzati gli interventi I06, I07, I09, I10, I11, I12, I14, I15, I16, I17, I19, I20, I24 (cfr. art. 21 dell' Appendice al presente Regolamento); gli interventi I21, I22 ed I23 sono subordinati ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio da individuare in sede di POT, fatta eccezione per gli ambiti di tipo TU_R perimetrati in fase di redazione di PSC (Tavv. DSI e DTC)
3. *Destinazione d'uso*
   Destinazione d'uso specifica: residenza U1, U2, e/o attrezzature ricettive U40, U41, per almeno il 60% di ogni volume edificato fuori terra, salvo quanto specificato al terzo capoverso di questo comma.
   Destinazioni d'uso ammesse: servizi e attrezzature collettive U51, U23, U19, U22, U16, U17; attrezzature per la mobilità U48, U49; tutte queste anche in totale sostituzione della residenza.
   Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie U5 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U12 ai piani terreno e primo, U4, U3, tutte comunque col limite del 40% di ogni volume edificato fuori terra.
   Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.
4. *Indici urbanistici ed edilizi*
   Indici esistenti, aumento di altezza (con relativo incremento di volume) soltanto ove eventualmente prescritto per allineamento di gronda, edificazione aggiuntiva ove indicata e nei limiti indicati, ove prescritto previa demolizione di edifici impropri.
5. *Aree scoperte*
   Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22 e I23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.
6. *Miglioramenti tecnologici*
   Al fine di migliorare la qualità tecnologica, di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Art. 142 – Ambiti a carattere prevalentemente produttivo (TU_S)

1 La zona comprende aree prevalentemente produttive di edificazione relativamente recente con occupazione degli spazi e realizzazione di densità che sconsigliano ulteriori incrementi generalizzati, mentre sono auspicate operazioni di delocalizzazione nell'ambito *TDA_Sn*, specie

per quelli esterni al perimetro urbano, indicati negli elaborati DSI e DTC come *TDA_Sa*.

2 *Interventi ammessi*
Possono essere realizzati gli interventi I06, I07, I09, I10, I11, I12, I14, I15, I16, I17, I19, I20, I24; gli interventi I21 e I22 sono subordinato ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio da individuare in sede di POT.

3 *Destinazione d'uso*
Destinazione d'uso specifica: U12, U13, U27, U28, U35.
Destinazioni d'uso ammesse: U1 e U2 col limite del 20% di ogni volume edificato fuori terra; servizi e attrezzature collettive U51, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U16, U17, attrezzature per la mobilità U47, U48, U49, tutte questi servizi e attrezzature, esclusa la residenza, anche in totale sostituzione delle destinazioni d'uso specifiche.
Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie U5 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U12 ai piani terreno e primo, U8 e U15 nelle aree parcheggio in giorni ed orari prestabiliti appositamente inibite alle soste veicolari, U14, U31, U43, U44, U45, U52.
Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

4 *Indici urbanistici ed edilizi*
Indici esistenti, aumento di altezza (con relativo incremento di volume) ove prescritto per allineamento di gronda, edificazione aggiuntiva ove indicata e nei limiti indicati, ove prescritto previa demolizione di edifici impropri.

5 *Aree scoperte*
Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22 e I23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.

6 *Miglioramenti tecnologici*
Al fine di migliorare la qualità tecnologica, di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Art. 143 – Ambiti Ad organizzazione morfologica complessa e di recupero degli standard urbanistici (TDA_R)

1. La zona comprende aree residenziali di edificazione abbastanza recente con occupazione degli spazi e realizzazione di densità che sconsigliano ulteriori incrementi generalizzati, mentre sono auspicate operazioni di aggiustamento e riordino morfologico. Comprende altresì aree parzialmente edificate in situazioni che sconsigliano ulteriore edificazione. Comprende inoltre ambiti di tipo TU_R.
2. *Interventi ammessi*
Possono essere realizzati gli interventi I06, I07, I09, I10, I11, I12, I14, I15, I16, I17, I19, I20, I24 (cfr. art. 21 dell' Appendice al presente Regolamento); gli interventi I21, I22 ed I23 sono subordinati ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio da individuare in sede di POT, fatta eccezione per gli ambiti di tipo TU_R perimetrati in fase di redazione di PSC (Tavv. DSI e DTC)
3. *Destinazione d'uso*
Destinazione d'uso specifica: residenza U1, U2, e/o attrezzature ricettive U40, U41, per almeno il 60% di ogni volume edificato fuori terra, salvo quanto specificato al terzo capoverso di questo comma.
Destinazioni d'uso ammesse: servizi e attrezzature collettive U51, U23, U19, U22, U16, U17; attrezzature per la mobilità U48, U49; tutte queste anche in totale sostituzione della residenza.
Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie U5 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U12 ai piani terreno e primo, U4, U3, tutte comunque col limite del 40% di ogni volume edificato fuori terra.
Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

4. *Indici urbanistici ed edilizi*
   Indici esistenti, aumento di altezza (con relativo incremento di volume) soltanto ove eventualmente prescritto per allineamento di gronda, edificazione aggiuntiva ove indicata e nei limiti indicati, ove prescritto previa demolizione di edifici impropri.
5. *Aree scoperte*
   Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22 e I23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.
6. *Miglioramenti tecnologici*
   Al fine di migliorare la qualità tecnologica, di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Art. 144 – Ambiti d organizzazione morfologica specialistica a prevalentemente destinazione commerciale e produttiva (TDA_S)

1 La zona è stata pensata per convogliare le attività produttive future ed eventuali delocalizzazioni di quelle presenti ricadenti in *TU_S*, offrendo maggiori e migliori servizi al settore secondario e della logistica.

2 *Interventi ammessi*
Possono essere realizzati gli interventi I06, I07, I09, I10, I11, I12, I14, I15, I16, I17, I19, I20, I24; gli interventi I21, I22 ed I23 sono subordinati ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio da individuare in sede di POT.

3 *Destinazione d'uso*
Destinazione d'uso specifica: U12, U13, U27, U28, U35.
Destinazioni d'uso ammesse: U1 e U2 col limite del 20% di ogni volume edificato fuori terra; servizi e attrezzature collettive U51, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U16, U17, attrezzature per la mobilità U47, U48, U49, tutte questi servizi e attrezzature, esclusa la residenza, anche in totale sostituzione delle destinazioni d'uso specifiche.
Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie U5 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U12 ai piani terreno e primo, U8 e U15 nelle aree parcheggio in giorni ed orari prestabiliti appositamente inibite alle soste veicolari, U14, U31, U43, U44, U45, U52.
Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

4 *Indici urbanistici ed edilizi*
Indici esistenti. Per la nuova edificazione si rimanda a piani attuativi specifici art.***154***.

5 *Aree scoperte*
Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22 e I23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.

6 *Miglioramenti tecnologici*
Al fine di migliorare la qualità tecnologica, di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Art. 145 – Ambiti necessari ai fini della Protezione Civile (APC)

1 La zona comprende aree da lasciare sgombre da ostacoli, ma accessibili da strade principali al fine di poterle utilizzare in caso di emergenza.

2 *Interventi ammessi*
In assenza di pianificazione attuativa possono essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, in attesa dell'attuazione per comparto degli ambiti TDA_R secondo l'art.***153***.

Possono essere realizzati gli interventi I03, I04, I13.

3 *Indici urbanistici ed edilizi*

Indici esistenti.

Art. 146 – Ambiti di tutela del verde urbano e periurbano (AVU)

1. Gli ambiti AVU, con caratteristiche di contenimento dell'urbanizzato, comprendono aree rilevanti dal punto di vista dell'identità culturale urbana, a difesa del territorio rurale, per consentire una gestione razionale dei suoli. Indipendentemente dalla proprietà, pertanto, tale area dovrà rimanere in edificata oltre il livello attuale, consentendo manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.
2. Gli ambiti di verde urbano interni al perimetro dell'edificato dovranno essere preservate da edificazioni e mantenute in modo decoroso.

CAPO 5.C – TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAF)

Art. 147 – Aspetti generali

1. Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni del presente Regolamento relative alle costruzioni residenziali salvo quanto diversamente stabilito nel presente capo.
2. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di cm 30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e di cm 60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze, tali sopraelevazioni non vengono computate nel calcolo dei volumi.
3. Sono consentiti porticati aperti almeno su due lati, non conteggiati nel calcolo dei volumi, per una superficie coperta non superiore al 50% della superficie dell'edificio.
4. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,00. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno ma al contempo evitando la permeabilità dei suoli. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.
5. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal presente regolamento.

Art. 148 – Norme igieniche

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista d'acqua potabile di conduttura o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.
2. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi d'acqua in modo diverso. La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è invece auspicabile.
3. Le pareti delle cisterne e dei condotti d'alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.
4. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.
5. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.
6. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nell'articolo

relativo, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno e doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

7. Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni di legge in materia.
8. Gli impianti per la raccolta delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità d'inquinamento dei pozzi, delle cisterne e delle condutture d'acqua potabile.
9. È fatto divieto di adibire locali d'abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.
10. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 149 – Stalle e concimale

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono rispettare la distanza fissata dalla legislazione vigente a protezione dal nastro stradale.
2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.
3. Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.
4. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimata con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.
5. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.
6. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare dai pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno 25 metri. l'Ufficiale Sanitario
7. Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che non sia riconosciuta la necessità. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Art. 150 – Usi tutele del territorio agricolo-forestale (E1, E2, E3, E4, E5, E6)

L'identificazione e la suddivisione del Territorio Agricolo e Forestale (TAF) in sottozone E1, E2, …, E6, sarà elaborata più dettagliatamente secondo il seguente schema indicativo:

1. Il sub-ambito E1 andrà conservato in modo da mantenere la continuità agricolo-colturale dell'edificato, anche a fini paesaggistici.
2. Nei sub-ambiti caratterizzati da significative produzioni agricole E1 ed E2, dove si avverte chiaramente l'obiettivo di tutelare il territorio senza mortificare o penalizzare le esigenze oggettive del settore primario, l'attività edificatoria può anche avvenire a patto che le aree agricole non siano soppresse, stravolgendo le connotazioni dell'ambiente rurale, innescando processi di abbandono dell'attività agricola per la continua crescita della domanda di insediamenti puntiformi abitativi, di svago e di ricreazione con conseguenti significative sottrazioni di terreni fertili per l'attività agricola.
3. Nei sub-ambiti E3, ovverosia in quelle aree rurali che hanno perso, per diversi motivi, la connotazione e la validità di aziende agricole vere e proprie, sono concessi interventi edilizi riguardanti le attività multiple quali quelle: agricolo-ricreative, agricolo-residenziali, agricolo-

artigianali, agricolo-commerciali, turismo rurale ecc.

4. I sub-ambiti E4, caratterizzati da macchia mediterranea o vegetazione riparia, dovranno essere preservati allo scopo di conservare la biodiversità e i diversi sistemi ecologici, proteggere gli impluvi dai fenomeni erosivi, creare oasi didattiche per la conoscenza e fruizione della natura.
5. I sub-ambiti E5 potranno essere rimboschiti al fine di creare polmoni verdi ed ulteriori zone con valenza ecologica plurima.
6. L'area di pregio naturale e paesaggistico, individuata nell'elaborato DSI e DCT, comunque nel rispetto delle regole e delle procedure del presente REU, rimane non modificabile in assenza di elaborato progettuale evidenziante sia il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del luogo che la compatibilità di ogni intervento all'uso agricolo o forestale, con vincolo decennale d'uso; gli interventi ammessi sono I06, I09, I11, I12, I14, I15, I16, I17, I19, I20 e I24 solo se verso usi compatibili con gli ambiti agricoli e forestali (cfr. art. 21 dell' Appendice al presente Regolamento); gli interventi I21, I22 ed I23 sono subordinati ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio da individuare in sede di POT.

Le sottozone E saranno evidenziate in sede di stesura ed elaborazione definitiva dello studio agro-pedologico.

Art. 151 – Determinazione "unità minima aziendale"

1. Le diverse operazioni colturali ordinarie, infatti, richieste dalle colture presenti nella cinque sottozone si possono così sintetizzare in: lavorazione del terreno, concimazione, potatura, trattamenti fitosanitari, irrigazione, raccolta prodotti agricoli.
2. La dimensione aziendale, unitamente alla caratteristiche agronomiche e pedologiche dei terreni consentono nelle cinque diverse sottozone, differenti gradi di meccanizzazione tanto più elevati quanto più l'azienda consente l'ingresso della macchina per lo svolgimento delle pratiche colturali.
3. Per il calcolo del fabbisogno di lavoro per ettaro di coltura, si è tenuto conto dell'ordinarietà dell'imprenditore agricolo e dell'applicazione dei parametri previsti dalle tabelle salariali provinciali in vigore dal 01.01.2004 al 31.12.2007, in applicazione dal contratto provinciale degli operatori agricoli.

   E1:
   agrumi: ha 2,33 (= 2.100 ore / 900 ore / uomo/ ha = 2,33)
   vigneti: ha 4,66 (= 2.100 ore / 450 ore / uomo / ha = 4,66)
   pescheti: ha 2,80 (= 2.100 ore / 750 ore / uomo / ha = 2,80)
   ciliegieti: ha 2,80 (= 2.100 ore / 750 ore / uomo / ha = 2,80)
   E2:
   grano duro: ha 65,62 (= 2.100 ore / 32 ore / uomo/ ha = 65,62)
   uliveti da olio: ha 4,20 (= 2.100 ore / 500 ore / uomo / ha = 4,20)
   vigneti consociati con uliveti: ha 2,80 (= 2.100 ore / 500 ore / uomo / ha = 4,20)
   ciliegieti: ha 2,80 (= 2.100 ore / 750 ore / uomo / ha = 2,80)
   E3:
   ha 4,66 (= 2.100 ore / 450 ore / uomo / ha = 4,66)
4. Restano salve ed invariate le norme relative agli interventi in zona agricola di cui agli artt. 51 e 52 della Legge Regione Calabria 16/04/2002, n. 19 che per completezza si riportano di seguito:

"[**Art. 51**

1. Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il *permesso di costruire* sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

2. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380).

3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione

vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari situate all'interno di zone agricole con coltivazioni o elaborazioni di prodotti agroalimentari di pregio con tutela o marchio di qualità, con particolare riguardo per le zone ricadenti in distretti rurali o agroalimentari di qualità.
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.

5. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

Art. 52

Criteri per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.]

TITOLO 6 – DISPOSIZIONI STRUTTURALI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 152 – Ambiti a carattere prevalentemente residenziale esistente (TU_C e TU_CL)

1. In questi ambiti, laddove comprendono aree di disorganicità urbana con origine delle strutture prevalentemente abusiva, si deve favorire la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, senza incremento di volume, ma mediante programmi di riqualificazione appositamente finalizzati.
2. Sulle tavole DSI e DCT sono perimetrati gli ambiti di riqualificazione oggetto di pianificazione attuativa, in cui si dovranno ricavare standard urbanistici (verde attrezzato e parcheggi pubblici) per incrementare la qualità urbana complessiva.
3. Tutti i proprietari di suoli che insistono in un comparto concorrono, in maniera proporzionale, allo sfruttamento della volumetria edificabile in caso di intervento unitario (ivi compresi i proprietari delle aree destinate a standard urbanistici). Tutta la volumetria di uno stesso comparto potrà essere realizzata esclusivamente sulla parte indicata con il retino di zona, mai sulle aree indicate con retino di standard.
4. Gli interventi potranno attingere a finanziamenti pubblici relativi sia alla riqualificazione urbana che al recupero degli insediamenti abusivi, salvo casi di favorevole presenza di finanziamenti privati.
5. Nel caso di operazione estesa ad un intero comparto, è consentito l'intervento I22, previa approvazione di piano attuativo.
6. *Destinazione d'uso*
   Destinazione d'uso specifica: residenza U1, U2.
   Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie d1 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U4, tutte comunque con il limite del 40% di ogni volume edificato fuori terra; attrezzature per la mobilità U49, solo nel caso di piano attuativo.
   Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.
7. *Indici urbanistici*
   It ≤ densità territoriale esistente, incrementabile del 20% nel caso in cui si realizzino aree standard per almeno il 20% del suolo del comparto, nel rispetto degli indici edilizi.
8. *Indici edilizi*
   H ≤ m 9,00
   Q ≤ 0,3
   Ri = Rs >= 1/1
   Di ≥ m 10 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica
   Dc ≥ m 5 o in aderenza ove già esista costruzione del vicino sul confine o accordo scritto col confinante.
   Ds ≥ m 2 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica
   Indice di permeabilità: SP/ST pari o superiore al 35%.
9. *Aree scoperte*
   Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.

Art. 153 – Ambito ad organizzazione morfologica complessa e di recupero degli standard urbanistici (TDA_R)

1. Queste norme si applicano alle aree inedificate o parzialmente edificate, nei limiti del D.M. n. 1444 del 2.4.1968, destinate dal PSC alla densificazione urbana, nel rispetto dell'art. ***156***
2. Ogni intervento è subordinato ad approvazione preventiva di PAU e di convenzione regolante gli oneri e i tempi di esecuzione. Nei comparti di pianificazione ed attuazione unitaria ove insistono

edifici preesistenti, l'area di tali edifici e del loro lotto di pertinenza deve essere sottratta alla superficie destinata a piano attuativo, e considerato TU_C (ambito saturo), se non s'intendono includere la o le particelle fondiarie nel piano attuativo. Sono poi effettuabili gli interventi I06, I07, I09, I10, I11, I12, I13, I14, I15, I16, I17, I18, I19, I20, I21, I22, I23, I24. Il piano attuativo deve comprendere un'area corrispondente all'intero comparto edificatorio.

3. *Destinazione d'uso*
   Destinazione d'uso specifica: residenza U1, U2.
   Destinazioni d'uso ammesse: attività produttiva U13; attività terziarie U5 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U12 e U4, tutte comunque col limite del 40% del volume edificato fuori terra.
   Servizi e attrezzature collettive U16, U22, U23; attrezzature per la mobilità U48, U49 tutte queste anche in totale sostituzione della residenza.
   Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.
4. *Aree scoperte*
   Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.
5. *Dotazione di standard*
   La dotazione minima di superficie a standard per abitante, considerando la variabilità delle destinazioni d'uso e una dotazione di 120 mc/ab, è di 25 mq/ab per le aree nel capoluogo, a causa del deficit di aree standard, mentre è pari a 18 mq/ab per le aree nella frazione di Fedula. Sulla base d quanto prescritto è calcolata la superficie minima da destinare a standard per ogni singolo comparto di tipo TDA_R, nella tabella riportata di seguito.
6. *Parameri urbanistici*
   La cubatura massima realizzabile, la superficie minima da cedere per la realizzazione degli standard urbanistici, il volume massimo conseguibile negli TDA_R sono indicati nella tabella seguente per ogni singolo sottoambito:

	St	*Ift nominale (mc/mq)*	*V d'ambito nominale (mc)*	*API associata*	Indirizzo per		*Standard minimi (mq)*
					V non residenziale	*V residenziale*	
TDA_R01							
TDA_R02							
TDA_R03							
TDA_R04							
TDA_R05							
TDA_R06							
TDA_R07							

7. *Indici edilizi*
   H ≤ m 12,00
   Q ≤ 0,3
   Ri = Rs >= 1/1
   Di ≥ m 10 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica
   Dc ≥ m 5 o in aderenza ove già esista costruzione del vicino sul confine o accordo scritto col confinante.
   Ds ≥ m 5 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica.
   Numero massimo di piani: 4
   Tipi di piani: 1 seminterrato, 3 fuori terra *oppure*
   1 interrato e 4 fuori terra con piano interrato obbligatoriamente destinato a parcheggi *oppure*
   4 piani interamente fuori terra

Indice di permeabilità: SP/ST pari o superiore al 35%.

Art. 154 – Ambito ad organizzazione morfologica specialistica a prevalentemente destinazione commerciale e produttiva (TDA_S)

1. Il nuovo ambito produttivo di tipo TDA_S, denominato TDA_Sn1 (Tavv. DSI e DCT) ha la funzione di convogliare le future proposte di nuove attività artigianali, legate alla filiera agro-alimentare o comunque ricadenti nel settore secondario, esclusa l'estrazione d'inerti.
   La forma e le dimensioni dei comparti dovranno rientrare nel perimetro dell'ambito TDA_Sn1 e saranno decisi in sede di PAU, con l'obbligo, per il primo comparto, di realizzare una connessione tra la prevista viabilità di piano e quella all'interno dell'ambito.
2. Ogni intervento è subordinato ad approvazione preventiva di PAU per insediamenti produttivi e di convenzione regolante gli oneri e i tempi di esecuzione. Sono effettuabili gli interventi I06, I07, I09, I10, I11, I12, I13, I14, I15, I16, I17, I18, I19, I20, I21, I22, I23, I24. Il piano attuativo deve comprendere un'area corrispondente a non meno di 6000mq, a meno che non risulti a completamento dell'intero ambito.
3. *Destinazione d'uso*
   Destinazione d'uso specifica: U12, U13, U27, U28, U35.
   Destinazioni d'uso ammesse: U1 e U2 col limite del 20% di ogni volume edificato fuori terra; servizi e attrezzature collettive U51, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U16, U17, attrezzature per la mobilità U47, U48, U49, funzioni commerciali U6, U7, U9, U10, U11, tutte questi servizi e attrezzature, esclusa la residenza, anche in totale sostituzione delle destinazioni d'uso specifiche.
   Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie U5 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, U12 ai piani terreno e primo, U8 e U15 nelle aree parcheggio in giorni ed orari prestabiliti appositamente inibite alle soste veicolari, U14, U31, U43, U44, U45, U52.
   Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.
4. *Aree scoperte*
   Ogni intervento di tipo I12, I15, I16, I17, I20, I22, I23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento I11 (riqualificazione di aree scoperte) realizzando un progetto di sistemazione che preveda almeno il 20% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti maggiori di mq 80 di superficie filtrante.
5. *Dotazione di standard*
   Si prevede la cessione del 10% almeno della superficie territoriale per opere di urbanizzazione. Per attività commerciali e direzionali devono essere reperite aree per verde e parcheggi in misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile.
6. *Indici edilizi*
   H ≤ m 12,00
   N.ro di piani: max 2 per uffici, guardiania, locali tecnici, stabilimenti e servizi
   Tipi di piani: 1 seminterrato, 1 fuori terra *oppure*
   2 piani interamente fuori terra
   Di ≥ m 10 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica
   Dc ≥ m 10 o in aderenza ove già esista costruzione del vicino sul confine o accordo scritto col confinante.
   Ds ≥ m 10 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica.
   Non si prescrivono altezze massime per i volumi necessari alla realizzazione di particolari esigenze tecnologiche (sili, granai, fumaiole, etc.).
   Indice di permeabilità: SP/ST pari o superiore al 35%.

Art. 155 – Ambiti necessari ai fini della Protezione Civile (APC)

1. Le strutture e le aree perimetrate come utili ai fini della Protezione Civile (APC) devono essere raggiunte da strade carrabili principali.
2. Tali ambiti dovranno essere prioritariamente utilizzati nella perimetrazione delle aree standard

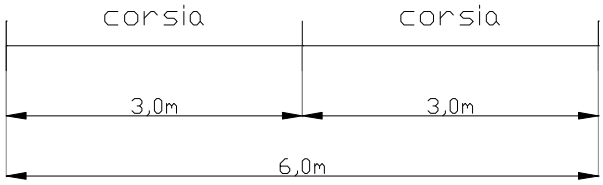
per l'attuazione degli ambiti TDA_R ai sensi dell'art.***153***.

3. In tali aree è consentita la pavimentazione nel rispetto dell'indice di permeabilità del 60%.
4. Tali aree non possono essere edificate qualora non lo siano salvo che per esigenze di protezione civile.
5. Gli usi devono essere compatibili ad un eventuale sistemazione temporanea di viveri o per il rifugio temporaneo di persone:
   Destinazione d'uso specifica: U51.
   Destinazione d'uso consentita: U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U23, U24, U25, U33, U46, U47, U52, U53.

Art. 156 – Mobilità

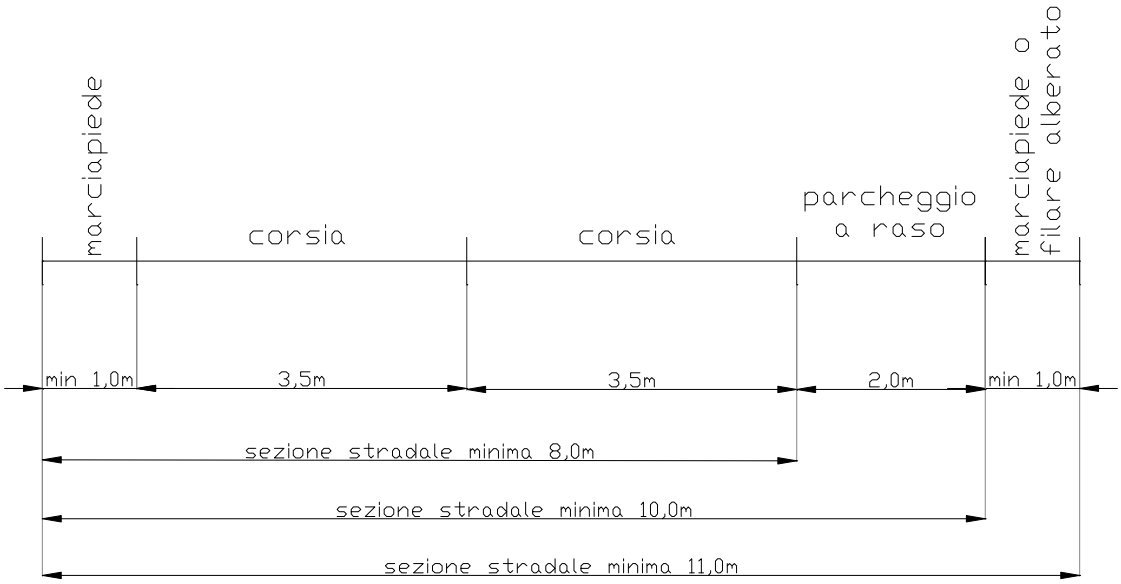
1. Le nuove strade o i tracciati da adeguare che connettono i comparti al resto della città dovranno essere realizzati prima del comparto stesso;
2. La necessità dei nuovi tracciati è prescrizione di piano ed è pertanto pubblica utilità, quindi costituisce stato di fatto nel momento in cui si riconosce la potenzialità edificatoria relativa allo stato di diritto;
3. L'edificabilità di ogni comparto è legata alla realizzazione del tracciato viario di previsione o da adeguare associato al perimetro del comparto, così come le aree standard;
4. Gli interventi relativi all'attuazione del PSC riguardanti il tracciato viario non costituiscono standard, ma oneri di urbanizzazione primaria.
5. Il PSC, attraverso il presente articolo di REU con elaborati grafici allegati al presente comma, definisce le caratteristiche geometriche della sezione conseguente la classe tipologica e funzionale assegnata alle strade esistenti da adeguare ed alle strade di progetto. Tali caratteristiche costituiscono le linee guida per la progettazione e l'esecuzione delle opere e degli interventi in ordine alla realizzazione di queste strade.

5.1 ALLEGATO A (STRADE DI TIPO II - EXTRAURBANE SECONDARIE)

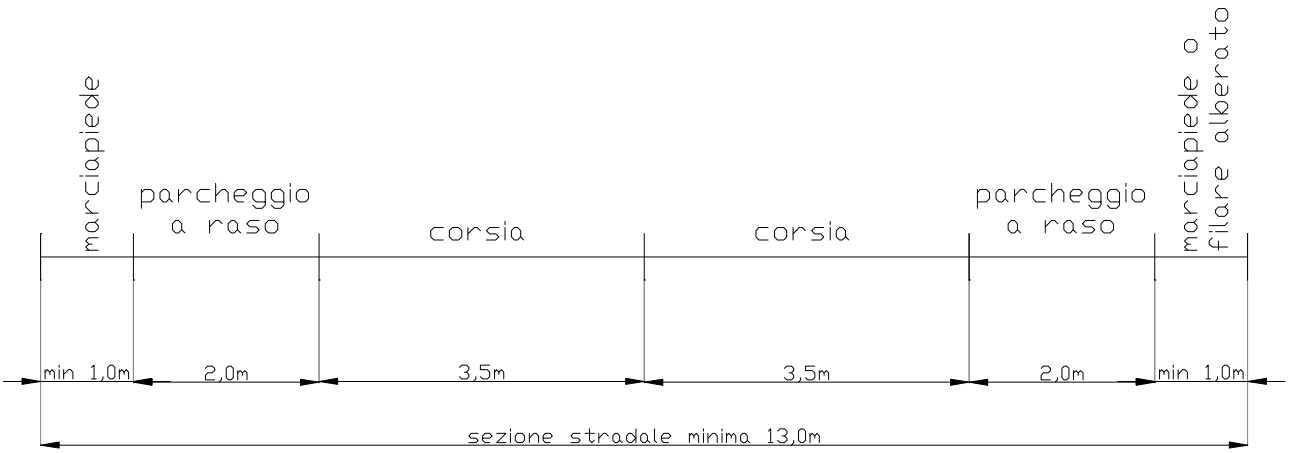


5.2 *ALLEGATO B (STRADE DI TIPO IV - URBANE PRINCIPALI)*

Per sezioni stradali minori di m 13,0 ma comunque di almeno m 11,0 (con incremento della larghezza del marciapiedi ove possibile):



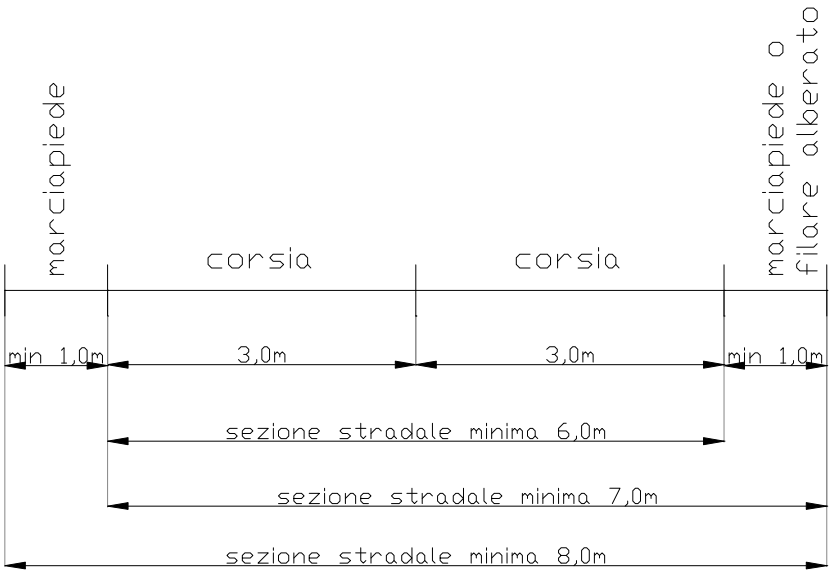
Per sezioni stradali maggiori o uguali a m 13,0 (con incremento della larghezza del marciapiedi ove possibile):



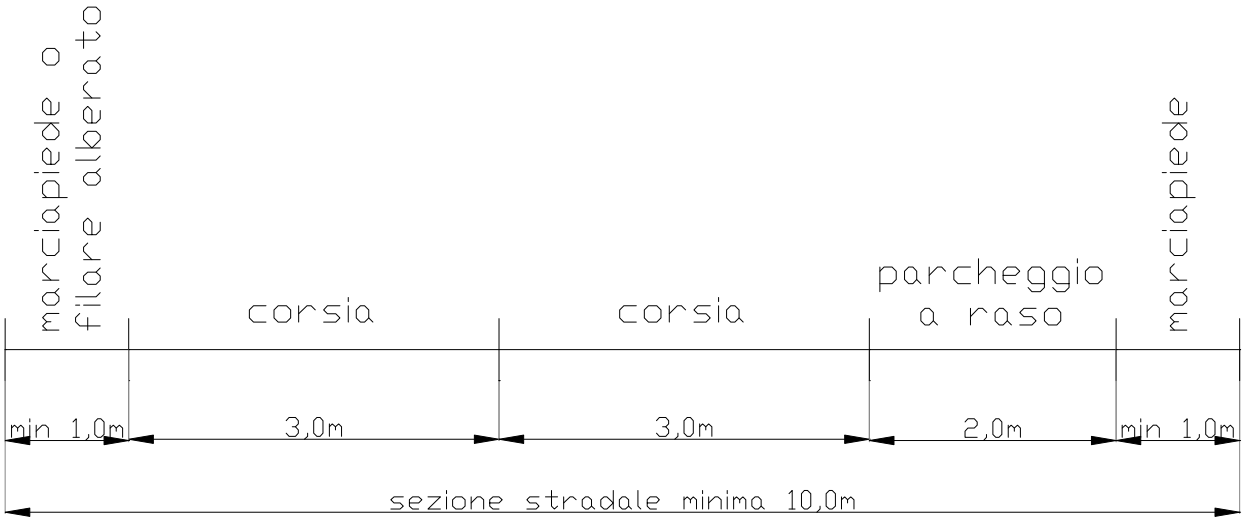
5.3 ALLEGATO C (URBANE)

Strada a un senso di marcia:

Strada a doppio senso di marcia per sezioni stradali minori di m 10,0 ma di almeno m 8,0:

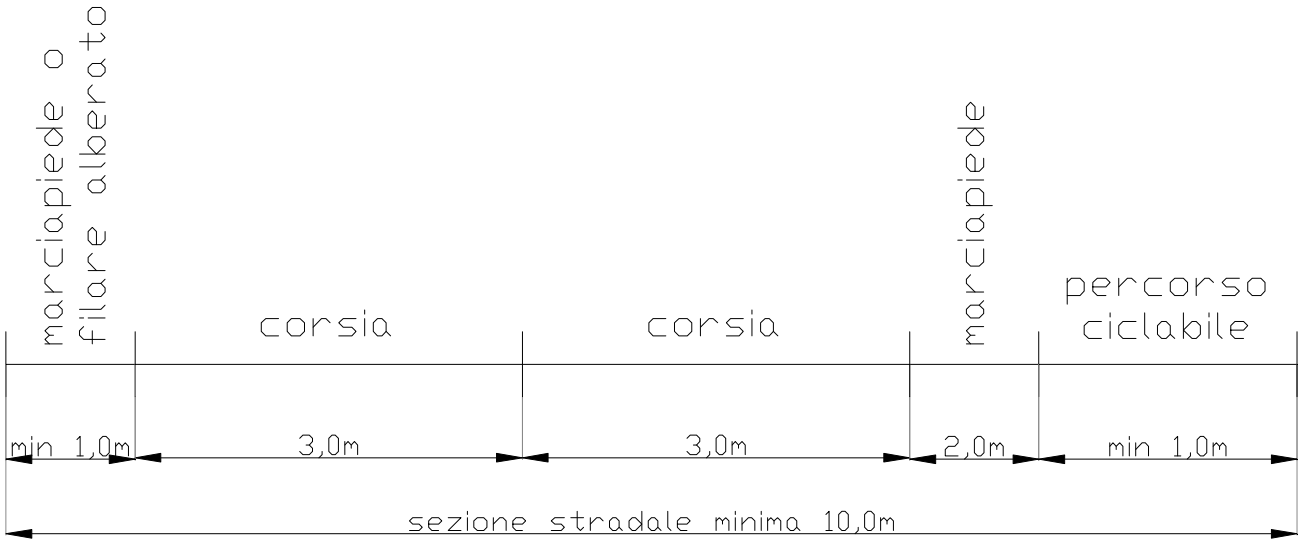


Strada a doppio senso di marcia per sezioni stradali maggiori di m 10,0 (con incremento della larghezza del marciapiedi ove possibile):

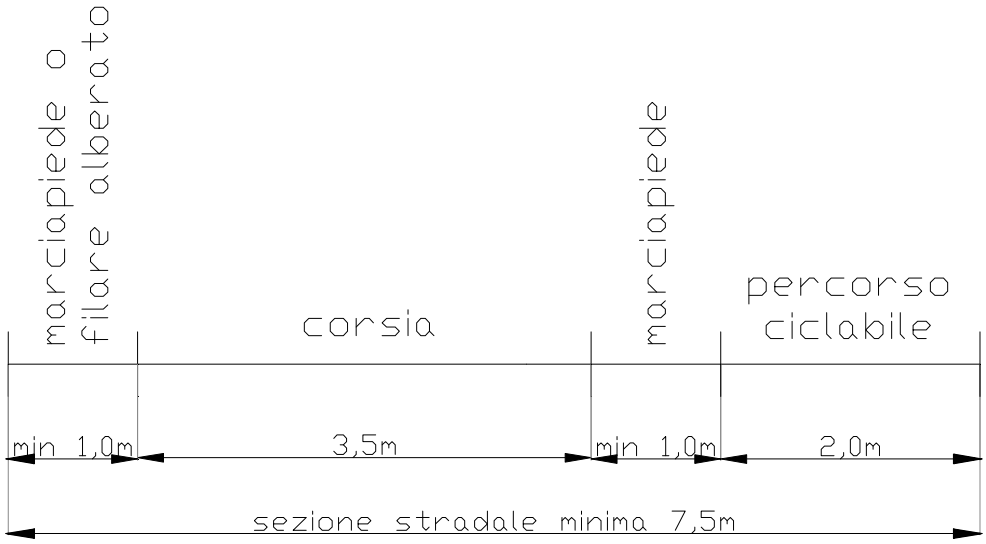


ALLEGATO D (URBANE PRINCIPALI CON PERCORSO CICLABILE)

A doppio senso di marcia carrabile (con incremento della larghezza del marciapiedi ove possibile):



A senso unico di marcia carrabile (con incremento della larghezza del marciapiedi ove possibile):



INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI ***2***
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio Urbanistico 2
Art. 2 – Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni 3
Art. 3 – Validità ed efficacia 3
Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia 4
Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali 5
Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie 6
Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il REU 6
Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle stesse 7
Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche 7
Sezione 1 – Standard e parametri urbanistici **8**
TITOLO 2 – DISPOSIZIONI STRUTTURALI GENERALI ***8***
CAPO 2.A – DISPOSIZIONI DI PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE 8
Art. 10 – Urbanizzazione primaria e secondaria 8
Art. 11 - Il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) 9
Art. 12 – Opere pubbliche di competenza comunale 9
Art. 13 – Strumenti di attuazione del PSC 9
Art. 14 – Utilizzazione degli indici 10
Art. 15 – Finalità, contenuti, ambiti di applicazione della componente strutturale di piano 10
Art. 16 – Sviluppi alla scala urbana degli elementi strutturali del piano ed individuazione dei comparti 11
Art. 17 – Aree non urbanizzabili (inedificabili) 11
Art. 18 – Ambiti territoriali - norme generali 13
Art. 19 – Condizioni alle trasformazioni 14
Art. 20 – Pericolosità e rischi geologico e sismico 15
Art. 21 – Pericolosità e rischio idraulico 16
Art. 22 - Efficacia delle condizioni alle trasformazioni 16
Art. 23 - Matrice delle condizioni alle trasformazioni 16
CAPO 2.B – DISPOSIZIONI DI ACUSTICA AMBIENTALE 19
Art. 24 – Limitazioni dell'acustica ambientale 19
Sezione 2 - Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica **20**
TITOLO 3 – PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE ***20***
CAPO 3.A – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI 20
Art. 25 – Resistenza meccanica 20
Art. 26 – Sicurezza nell'impiego 21
Art. 27 – Sicurezza in caso d'incendio 21
Art. 28 – Benessere ambientale 22
Art. 29 – Intrusione d'animali nocivi 24
Art. 30 – Risparmio energetico 24
Art. 31 – Fruibilità di spazi ed attrezzature: assenza di barriere architettoniche 25
Art. 32 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori 27
Art. 33 – Scarico dei materiali – Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri 27
Art. 34 – Responsabilità degli esecutori di opere 27
Art. 35 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico 28
Art. 36 – Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico 28
CAPO 3.B – CLASSI DI LOCALI E RELATIVE SPECIFICHE 28
Art. 37 – Classificazione dei locali 28
Art. 38 – Soffitti inclinati e soppalchi 31
Art. 39 – Piani seminterrati 31
Art. 40 – Piani interrati 32
Art. 41 – Sottotetti 32
Art. 42 – Locali integrativi per la residenza 33
Art. 43 – Salubrità del terreno 34
Art. 44 – Isolamento dall'umidità 34
Art. 45 – Isolamento termico 34
Art. 46 – Isolamento acustico 34
Art. 47 – Classificazione e modalità di scarico delle acque 35
Art. 48 – Rifornimento idrico 35
Art. 49 – Impianto elettrico 35
Art. 50 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni 35
Art. 51 – Impianti speciali 35
Art. 52 – Impianti per le lavorazioni insalubri 36
Art. 53 – Rinvio a normative di settore 36
CAPO 3.C – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PARTICOLARI 36
Art. 54 – Norma di buona costruzione 36

Art. 55 – Zoccolature ... 36
Art. 56 – Elementi aggettanti ... 37
Art. 57 – Intercapedini ... 37
Art. 58 – Coperture ... 37
Art. 59 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati ... 37
Art. 60 – Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili ... 38
Art. 61 – Marciapiedi e porticati ... 38
Art. 62 – Recinzioni ... 38
Art. 63 – Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica e acqua ... 38
Art. 64 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo ... 39
CAPO 3.D – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO ... 39
Art. 65 – Aspetto e manutenzione degli edifici ... 39
Art. 66 – Tinteggiature e rivestimenti ... 39
Art. 67 – Stazioni radiobase per telefonia mobile - Antenne radio/televisive ... 40
Art. 68 – Decoro e arredo urbano ... 40
Art. 69 – Mostre, vetrine e insegne in genere ... 40
Art. 70 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico ... 42
Art. 71 – Tabelle e numeri civici ... 42
Art. 72 – Zone verdi e parchi ... 42
Art. 73 – Parcheggi ... 42
Sezione 3 – Le modalità di gestione del piano ... 43
TITOLO 4 – PROCEDURE ... 43
CAPO 4.A – ORGANI E PROCEDIMENTI ... 43
Art. 74 - Fasi del processo edilizio ... 43
Art. 75 - Autorizzazione sismica ... 44
Art. 76 - Sportello unico per l'edilizia (SUE) ... 44
Art. 77 - Commissione edilizia: composizione, compiti e funzionamento ... 46
Art. 78 - Attività edilizia libera ... 48
Art. 79 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate ... 49
Art. 80 - Lavori eseguibili senza progetto ... 49
Art. 81 - Progetti di massima ... 49
Art. 82 - Valutazione preventiva ... 49
Art. 83 - Titoli abilitativi ed opere pubbliche non soggette ad essi ... 51
Art. 84 - Soggetti aventi titolo ... 51
CAPO 4.B – PERMESSO DI COSTRUIRE (PC) ... 52
Art. 85 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire ... 52
Art. 86 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire ... 53
Art. 87 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire ... 53
Art. 88 – Richiesta di permesso di costruire ... 58
Art. 89 - Permesso di costruire in deroga ... 62
CAPO 4.C – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A. GIÀ D.I.A.) ... 63
Art. 90 - Segnalazione certificata di inizio attività ... 63
Art. 91 - Oggetto - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria ... 64
Art. 92 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo ... 65
Art. 93 - Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto ... 66
Art.93 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori 66
Art. 94 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire ... 67
Art. 95 - Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con S.C.I.A. ... 67
CAPO 4.D – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA ... 69
Art. 96 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo ... 69
Art. 97 - Variazioni minori in corso d'opera ... 69
Art. 98 - Variazioni essenziali ... 70
Art. 99 - Comunicazione di inizio lavori ... 72
Art. 100 – Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità ... 72
Art. 101 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere ... 73
Art. 102 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche ... 73
CAPO 4.E – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELL'AGIBILITÀ ... 74
Art. 103 - Comunicazione di fine lavori ... 74
Art. 104 - Certificato di agibilità ... 75
Art. 105 - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità ... 75
Art. 106 - Controllo sull'opera eseguita ... 76
Art. 107 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità ... 77
Art. 108 - Elenco dei tecnici verificatori ... 77
Art. 109 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire ... 78
Art. 110 - Abusi edilizi di minore entità ... 78
CAPO 4.F – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI ... 78

Art. 111 – Competenze della Giunta Comunale ... 78
Art. 112 – Dotazioni territoriali ... 78
Art. 113 – Contributo di costruzione – Definizione e composizione ... 79
Art. 114 – Contributo di costruzione – Disposizioni generali ... 79
Art. 115 - Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini ... 80
Art. 116 – Oneri di urbanizzazione ... 81
Art. 117 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione ... 84
Art. 118 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ... 86
Art. 119 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali ... 87
Art. 120 - Costo di costruzione ... 88
Art. 121 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali ... 89
Art. 122 - Norma transitoria ... 90
CAPO 4.G – PERMESSI PARTICOLARI ... 90
Art. 123 – Disciplina per l'apertura o per la prosecuzione della coltivazione di cave e torbiere ... 90
Art. 124 – Campeggi liberi occasionali ... 92
Art. 125 – Sosta continuata di roulottes e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico ... 92
Art. 126 – Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili ... 92
Art. 127 – Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili ... 92
Art. 128 – Depositi di materiali su aree scoperte ... 93
Art. 129 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico ... 93
Art. 130 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere ... 94
Art. 131 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami ... 94
Art. 132 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere ... 94
Art. 133 – Taglio dei boschi ... 95
Art. 134 – Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico ... 95
Art. 135 – Impianti di captazione dell'energia alternativa ... 96
CAPO 4.H – PROCEDURE URBANISTICHE ... 96
Art. 136 – Piano Operativo Temporale (POT) ... 96
Art. 137 – Piani Attuativi Unitari (PAU) ... 97
Art. 138 – Comparti edificatori e perequazione urbanistica ... 97
Art. 139 – Conferenze di servizi ... 98
Art. 140 – Accordo di programma ... 99
TITOLO 5 – DISPOSIZIONI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ... 100
CAPO 5.A – AMBITI A CARATTERE STORICO (TU_ST) ... 100
CAPO 5.B – TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE (TU E TDU) ... 100
Art. 141 – Ambiti consolidati recenti (TU_C e TU_CL) ... 100
Art. 142 – Ambiti a carattere prevalentemente produttivo (TU_S) ... 100
Art. 143 – Ambiti Ad organizzazione morfologica complessa e di recupero degli standard urbanistici (TDA_R) ... 101
Art. 144 – Ambiti d organizzazione morfologica specialistica a prevalentemente destinazione commerciale e produttiva (TDA_S) ... 102
Art. 145 – Ambiti necessari ai fini della Protezione Civile (APC) ... 102
Art. 146 – Ambiti di tutela del verde urbano e periurbano (AVU) ... 103
CAPO 5.C – TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAF) ... 103
Art. 147 – Aspetti generali ... 103
Art. 148 – Norme igieniche ... 103
Art. 149 – Stalle e concimale ... 104
Art. 150 – Usi tutele del territorio agricolo-forestale (E1, E2, E3, E4, E5) ... 104
Art. 151 – Determinazione "unità minima aziendale" ... 105
TITOLO 6 – DISPOSIZIONI STRUTTURALI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ... 107
Art. 152 – Ambiti a carattere prevalentemente residenziale esistente (TU_C e TU_CL) ... 107
Art. 153 – Ambito ad organizzazione morfologica complessa e di recupero degli standard urbanistici (TDA_R) ... 107
Art. 154 – Ambito ad organizzazione morfologica specialistica a prevalentemente destinazione commerciale e produttiva (TDA_S) ... 109
Art. 155 – Ambiti necessari ai fini della Protezione Civile (APC) ... 109
Art. 156 – Mobilità ... 110