

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.
Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii
Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”
Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023
R. O. adeguato allo schema del R.E.T.



COMUNE DI
ZACCANOPOLI Provincia di Vibo Valentia

Via Rione Nuovo – 89867 ZACCANOPOLI - ☎ Tel. 0963-600251 - 📠 Fax 0963-601956 - P. IVA 003234000796 - ✉ protzaccanopoli@asmepec.it - UTC@comune.zaccanopoli.vv.it

Legge Regione Calabria 16 aprile 2002, n. 19 e s. m. ed i.
Legge Regione Calabria 28 dicembre 2015, n. 40, Art. 27 Ter
Legge Regione Calabria 01 agosto 2016, n. 28, Art. 27 Ter

N. 1 DOCUMENTO

REGOLAMENTO OPERATIVO (R.O.)

in conformità all’art. 21 della L.R. 19/02 e smi e al QTRP, con particolare riferimento alle “Disposizioni normative”

Zaccanopoli, Marzo 2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Del epr



Regolamento Operativo

PREMESSA

Il presente R.O. (Regolamento Operativo) con adesione alla “Procedura Semplificata” come definito dall’art. 27 Ter della Legge Regionale n.40 del 28 dicembre 2015 e poi ulteriormente modificato dalla Legge Regionale n.28 del 01 agosto 2016, definisce e modula gli aspetti salienti del Piano Regolatore Generale adottato con delibera del C.C. n. 2 del 12.02.2004 ed approvato con Decreto del Dirigente Generale - Regione Calabria Dipartimento Urbanistica e Demanio - n° 5658 del 12 aprile 2005, pubblicato il 21.05.2005 Supplemento straordinario n° 5 al B.U. della Regione Calabria – parti I e 11 - n° 9 del 16 maggio 20057 e delle relative N.T.A. del comune di Zaccanopoli(VV).

Il Regolamento Operativo parte appunto dalle N.T.A. sopra dette, passa per il R.E.U. e per il Q.T.R.P. secondo la dettata rimodulazione in base al RET, indicando le condizioni e le fasi della pianificazione urbanistica ed edilizia sul territorio in attesa dell’entrata in vigore del P.S.C. ancora in fase iniziale di redazione.

Il Regolamento Operativo quindi, a carattere Edilizio ed Urbanistico e per come disposto dal comma 1, dell’art. 27 Ter, della L.R. 19/02, che il presente RO è “..... sostitutivo delle *previgenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e del Regolamento Edilizio (RE)*” del PRG, di cui rimane valida la zonizzazione, delle sole aree di trasformazione indicate al comma 7, lett. a) e b), dello stesso art. 27 Ter (“..... *le zone omogenee A e B e relative sottozone e tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto all’articolo 65*”. Nonché “..... *le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla legge regionale 16 ottobre 2008, n.36* e le previsioni di piano aventi destinazione *D e F*”).

Inoltre, si precisa e puntualizza, che eventuali norme in contrasto con la L.R. 19/02 e ss.mm.ii. si intendono abrogate in automatico ai sensi dell’art. 73, comma 1, della medesima legge e che dall’entrata in vigore del QTRP, per quanto disposto dall’art. 25, comma 9, della stessa legge, “*le disposizioni in esso contenute sono cogenti per gli strumenti di pianificazione sottordinata e immediatamente prevalenti su quelli eventualmente difforni*”.

Regolamento Operativo adeguato allo schema del R.E.T.

Il presente Regolamento Operativo è qui adeguato in base allo schema del Regolamento Edilizio Tipo (RET), recepito dalla Regione Calabria con Deliberazione della Giunta Regionale n. 642 del 21 dicembre 2017, comunque in conformità alla Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s. m. ed i..

Lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo, in attuazione dell’art. 4, comma 1-sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all’articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.

Il Regolamento Operativo come il Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) si articola in due Parti:

a) nella Prima Parte, denominata “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia” è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

b) nella Seconda Parte, denominata “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia” è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l’uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

In particolare, la Prima Parte, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, contiene il richiamo alla disciplina nazionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio:

a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;

b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso;

c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;

d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;

e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:

ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;

ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);

alle servitù militari;

agli accessi stradali;

alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

ai siti contaminati;

f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell’attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B al presente Regolamento Edilizio.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

La Seconda Parte del Regolamento Edilizio, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all’organizzazione e alle procedure interne dell’Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell’ambiente urbano, anche attraverso l’individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovra ordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, sono stati osservati i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell’azione amministrativa;**
- b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l’estetica, e l’igiene pubblica;**
- c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica;**
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;**
- e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell’ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l’applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;**
- f) incremento della sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell’incolumità pubblica;**
- g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l’attività economica e l’ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;**
- h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.**

Ed a seguire, nel presente Regolamento Operativo vi è il TITOLO VI – DISPOSIZIONE GENERALI ove viene specificato il carattere Urbanistico-Edilizio in riferimento al PRG vigente e stralciato dal contesto delle NTA dello stesso.

Inoltre, per una lettura più appropriata ai documenti di riferimento, nel presente R.O., i titoli, testi e articoli che si riferiscono al R.E.T. sono stati scritti in “grassetto” mentre quelli di specificazione, in attuazione del P.R.G. vigente e ricavati dal Regolamento Edilizio o N.T.A. sono stati scritti in “chiaro”.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

**PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE
DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA**

**Capo I – Definizioni, procedimenti, modalità, requisiti, limiti, rispetti e disciplina generale
dell’attività edilizia**

Art. 1 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nell’Allegato A che segue:

ALLEGATO A

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio. E’ costituita dalla Superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 -Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituisce no variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell’edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull’area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none">• i portici e le gallerie pedonali;• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m.1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m1,80, ad esclusione dei sotto tetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoio corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione plani volumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell’edificio il cui soffitto sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l’intradosso della copertura dell’edificio e l’estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E’ il numero di tutti i livelli dell’edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l’ultimo piano dell’edificio si misura l’altezza del pavimento fino all’intradosso del soffitto o della copertura.
27 -Altezza del fronte		L’altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all’estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all’edificio prevista dal progetto; - all’estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28 - Altezza dell’edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all’intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l’altezza utile si determina calcolando l’altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e da consentire l’accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell’edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

Art. 2 – Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso

1. La ricognizione della disciplina generale dell’attività edilizia vigente, in merito al presente articolo e ai successivi, è contenuta nell’Allegato **B** che segue:

ALLEGATO B

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

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL’ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	A.1 Edilizia residenziale
	A.2 Edilizia non residenziale
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell’autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell’articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell’energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell’elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l’autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell’Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell’art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l’articolo 7 (circa l’obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell’attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)
B.	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL’ATTIVITÀ EDILIZIA
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n. 765 del 1967)
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “Procedura Semplificata” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii
Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “Regolamento Operativo”
Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

	B.2.1 Fasce di rispetto stradali
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare
	B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
	B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	B.2.4 Rispetto cimiteriale
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall’articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
	B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d’acqua (e altre acque pubbliche)
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
	B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL’INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall’inquinamento), in particolare punto 1.2 dell’Allegato 4
	B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
	LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell’8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell’Ambiente)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
	DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all’esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
	B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l’accumulo e l’utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8). (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008, - la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008)

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
	B.3 Servitù militari
	DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
	DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
	B.4 Accessi stradali
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
	B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose)
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
	B.6 Siti contaminati
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
C.	VINCOLI E TUTELE
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	C.2 Beni paesaggistici
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	C.3 Vincolo idrogeologico
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
	REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”

Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
C.4 Vincolo idraulico	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
	REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
	DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
C.5 Aree naturali protette	
	LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
C.6 Siti della Rete Natura 2000	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D.	NORMATIVA TECNICA
D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)	
	DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
	REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica	
	ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n.3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
	DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n.617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
	LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	D.5 Sicurezza degli impianti	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
	D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto	
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
		DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
	D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
		DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno)
		LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull’inquinamento acustico)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l’art. 4
D.10 Produzione di materiali da scavo		
		DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
		DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
		DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell’utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
D.11 Tutela delle acque dall’inquinamento (scarichi idrici domestici)		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall’inquinamento)
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso		
		LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell’Inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
E.	REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI	
	E.1 Strutture commerciali	
	E.2 Strutture ricettive	
	E.3 Strutture per l’agriturismo	
		LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell’agriturismo), in particolare articolo 5
	E.4 Impianti di distribuzione del carburante	
	E.5 Sale cinematografiche	
	E.6 Scuole e servizi educativi	
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
	E.7 Associazioni di promozione sociale	
	E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	
		DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull’ igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell’Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell’articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n . 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 85212004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull’igiene dei prodotti alimentari")
	E.9 Impianti sportivi
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l’impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
	E.10 Strutture Termali
	E.11 Strutture Sanitarie
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell’articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l’articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l’Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all’esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l’esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	E.12 Strutture veterinarie

Art. 3 – Fasi del processo edilizio. Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi

1. Ai fini del presente RO il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o Piano Attuativo, 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 smi;
- 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) emanazione sanzioni di competenza;

k) ogni altra funzione prevista dalle leggi vigenti.

Art. 3.1 - 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, 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 agrosilvo-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 implicino 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 intercapeдини interamente interrato 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 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. 3.2 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a Piani Attuativi, 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.

Art. 3.3 - 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. 3.4 - Progetti di massima

1. È 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. 3.5 - Titoli abilitativi ed opere pubbliche non soggette ad essi

1. Ad eccezione dei casi di cui all’art. 3.4 del presente RO, 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 PRG e del presente RO.

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 loro 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. 3.6 - 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. 9 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.

PERMESSO DI COSTRUIRE (PC)

Art. 3.7 - 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 RO 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 PRG 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.

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. 3.8 - 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 (PRG, Piani Attuativi) e del RO 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. 3.9 - 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. 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 RO.

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 PRG e Piani Attuativi e dal RO, 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.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii
Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**”
Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

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 presente RO.

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 di particolari pareri, provvede a darne comunicazione.

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. 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, 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. 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 procedurali.

23. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l’irrogazione delle sanzioni disciplinari.

24. 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.

25. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

26. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell’immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

27. 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 del RUP, comprese le eventuali osservazioni;
- 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.

28. 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. Decorso 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.

29. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo SUE con l’apposito modulo, entro 90 (novanta) 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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

34. 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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.

Art. 3.10 – 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 documentazione.

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 RO 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 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 e di ripristino, 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 RO, 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 el 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.

q) Relazione tecnica e dichiarazione conferimento inerti (ordinanza commissario delegato emergenza ambientale nel territorio n 1495/2001)

r) Attestazione del progettista sull’importo dei lavori per come previsto dall’art. 28 della L.R. 9/2018 (contrasto alla criminalità), con allegato, se necessario, computo metrico/estimativo in caso di attestazione di importo complessivo dei lavori superiore a € 150.000,00;

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 RO, 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;

d) ai sensi di quanto disposto dal c.3 dell’art. 21 della L.R. 19/02 e ss.mm.ii., tra la documentazione elencata ai fini della richiesta del Permesso di Costruire va allegata apposita relazione redatta da un tecnico esperto abilitato ai sensi dell’art. 69, c.3, contenente le prescrizioni per la conservazione dell’organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell’intervento, a carattere obbligatorio per gli interventi di cui alle lettere a, b e c del medesimo comma 3 dell’art.21.

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 PRG o dal presente RO;

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 (PRG e dell’eventuale Piano Attuativo), 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 evidenzia 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 della 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 RO 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. 3.11 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PRG 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.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.
Adesione “Procedura Semplificata” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii
Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “Regolamento Operativo”
Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023
R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

3. La deroga al Permesso di costruire è resa possibile, se conforme ai contenuti del comma 3 dell’art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonchè, nei casi di cui al comma 1-bis (*Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d’uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l’interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d’uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell’intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall’articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni*), le destinazioni d’uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

4. 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 PRG, del Piano Attuativo e del presente RO, ovvero previste dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi strumenti attuativi.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5. Quando la normativa di PRG preveda interventi edilizi con permesso di costruire convenzionato, la convenzione deve seguire le indicazioni del presente RO.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A. GIÀ D.I.A.)

Art. 3.12 - 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

Comune di Filandari (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016

“**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.3 del 20.1.2016 – Delibera C. C. n.5 del 27.2.2016

R. O. adeguato allo schema del R.E.T. e alle Prescrizioni di cui al Parere di Coerenza del 16.1.2019 Prot. Gen. SIAR n.16362

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 1° 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.

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. 3.13 - 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. **3.4** o all’art. **3.11**, 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 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. 3.14 - 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. 3.19 del presente RO, 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 (PRG, Piani Attuativi, e RO) 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, 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 dal presente RO.

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 RO.

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. 3.15 - 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. Inoltre, ai sensi di quanto disposto dal c.3 dell’art. 21 della L.R. 19/02 e ss.mm.ii., tra la documentazione elencata ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività va allegata apposita relazione redatta da un tecnico esperto abilitato ai sensi dell’art. 69, c.3, contenente le prescrizioni per la conservazione dell’organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell’intervento, a carattere obbligatorio per gli interventi di cui alle lettere a, b e c del medesimo comma 3 dell’art.21.

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. 3.16 - 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 legge 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 legge 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, i comuni devono individuare con propria deliberazione, 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. 3.17 - 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. **3.13** (comma 19) del presente RO:

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

1. Il dirigente/funziionario 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 RO; 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 PRG, RO ed eventualmente ai Piani Attuativi,
- 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.

ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D’OPERA

Art. 3.19 - 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. 3.25 del presente RO, ovvero modificano 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 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 RO.

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. 3.20 - Variazioni minori in corso d’opera

Se conformi agli strumenti di pianificazione 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, in coerenza con l’art. 32 del D.P.R. 380/02 e ss.mm.ii:

- comportino mutamento di destinazione d’uso senza aumento del carico urbanistico;
- comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie di lieve entità.

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. 88 comma 1 del presente RO;

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. 3.21 - Variazioni essenziali

In coerenza a quanto disposto dall’art. 32 del D.P.R. 380/02 e ss.mm.ii., che recita:

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell’articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l’essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d’uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell’edificio sull’area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell’intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui ai commi del presente articolo che precedono trovano applicazione ai fini:

- della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui al presente RO;
- della individuazione delle variazioni in corso d’opera nei limiti previsti del presente RO;
- 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.

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.

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

13. 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;

Comune di Zaccanopoli (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter all’art. 27 ter della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, ss.mm.ii Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016 “**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.78 del 03.10.2023 – Delibera C. C. n.25 del 16.11.2023

R. O. adeguato allo schema del R.E.T.

- 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.

PROCEDURE URBANISTICHE

Art. 3.22 – Piani Attuativi

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del PRG e del RO, 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 è opportuno un piano di recupero 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. 3.23 – Conferenze di servizi

1. Il 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 PRG o si sostituisca agli strumenti di attuazione di esso:
 - a) l'atto di impulso dell'autorità procedente deve essere adeguatamente circostanziato e motivato sulle ragioni di convenienza e di urgenza per il ricorso al procedimento semplificato di cui al presente articolo;
 - b) se ne deve dare atto nella prima seduta della Conferenza anche agli effetti di quanto disposto nelle successive lettere c) e d);
 - c) la relativa pronuncia dell'amministrazione comunale deve essere preceduta da conforme deliberazione del consiglio comunale;
 - d) la deliberazione consiliare di cui alla lettera c), unitamente agli atti presentati nel corso della prima seduta della Conferenza è depositata a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi, previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato a mezzo

Comune di Filandari (VV) – Legge Regione Calabria n. 19/2002 e s.m.i.

Adesione “**Procedura Semplificata**” Art. 27 Ter

Legge Regione Calabria n.40 del 28.12.2015 e Legge Regione Calabria n.28 del 01.08.2016

“**Regolamento Operativo**” Delibera G. C. n.3 del 20.1.2016 – Delibera C. C. n.5 del 27.2.2016

R. O. adeguato allo schema del R.E.T. e alle Prescrizioni di cui al Parere di Coerenza del 16.1.2019 Prot. Gen. SIAR n.16362

manifesti sull'intero territorio comunale ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazione da parte di chiunque vi abbia interesse;

e) le osservazioni vengono presentate al Comune interessato il quale, entro quindici giorni, le istruisce per quanto di competenza per la loro sottoposizione alla decisione della Conferenza medesima in seduta deliberante da convocare comunque entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data della prima seduta della stessa.

3. Le deliberazioni adottate sostituiscono a tutti gli effetti gli atti dei rispettivi procedimenti ordinari, fermo restando che qualora esse comportino sostanziali modifiche al progetto sul quale si è già pronunciato il Consiglio comunale ai sensi del comma 2, lettera c), e non sia stato preventivamente acquisito il suo assenso, la loro efficacia è subordinata alla ratifica da parte di tale organo da adottarsi entro trenta giorni dalla data di assunzione delle deliberazioni stesse.

4. Delle determinazioni conclusive assunte dalla Conferenza di servizi è data notizia mediante avviso recante l'indicazione della sede di deposito degli atti di pianificazione approvati, da pubblicarsi sul BUR e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

5. Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14, 14bis e 14ter della legge n. 241/90 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 di cui al precedente comma 2 già avviati e per i quali non siano state concluse le procedure propedeutiche alla pronuncia definitiva del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs. 31 Marzo 1998, n. 112, si procede secondo le disposizioni del presente articolo.

Art. 3.24 – 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.

Art. 4 – La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

La modulistica unificata edilizia richiamata nel presente articolo, deve essere redatta in conformità a quella unica regionale approvata dalla Giunta Regionale quale atto dell'Accordo, sancito in sede di Conferenza Unificata tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione di segnalazioni, comunicazioni e istanze relativi ai procedimenti edilizi, di cui alla sezione II della Tabella A del D.Lgs. 222/2016.

I moduli unificati e semplificati sono quelli di:

- Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) - solo per opere temporanee
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (SCIA ALTERNATIVA AL PDC)
- Permesso di Costruire (PDC)
- Soggetti coinvolti
- Comunicazione di Fine Lavori
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per l'AGIBILITA')

In questa fase, in attesa della realizzazione dello SPORTELLO TELEMATICO DELLE PRATICHE EDILIZIE (a seguito della cui attivazione le pratiche edilizie, compilate utilizzando la “Modulistica Edilizia” sopra elencata, dovranno essere preventivamente inoltrate online, in formato pdf, e poi depositate in un’unica copia cartacea all’Ufficio protocollo), le stesse dovranno essere compilate utilizzando esclusivamente la “Modulistica Edilizia” sopra elencata, scaricabile in formato pdf editabile dal sito del Comune e dovranno necessariamente essere depositate presso l’Ufficio Protocollo, i seguenti ALLEGATI OBBLIGATORI:

- 1) n.ro 01 copie dell’Istanza (compilata utilizzando esclusivamente la “Modulistica Attività Edilizia” sopra elencata).
- 2) n.ro 03 copie Relazione tecnico-illustrativa dettagliata dell’intervento in aggiunta alla descrizione sintetica della relazione di Asseveramento.
- 3) n.ro 03 copie ELABORATI DI PROGETTO ed essere PRIVI DI CORREZIONI, ABRASIONI O RIPORTI, devono contenere, in epigrafe, l’indicazione e l’ubicazione dell’intervento, gli estremi e firma/e del Denunciante/i, del Progettista/i con il timbro professionale, corredato:
 - di stralci di P.R.G., di eventuali piani attuativi, di P.A.I., di mappa catastale, con individuazione puntuale dell’immobile;
 - delle planimetrie quotate dello stato dei luoghi e di progetto (per unità immobiliari indicare destinazioni d’uso e altezze degli ambienti);
 - dei prospetti e sezioni quotate.
- 4) n.ro 03 copie Documentazione fotografica con particolare riferimento alla zona di intervento con coni visuali.
- 5) n.ro 03 copie Bilancio di produzione dei rifiuti e relativo smaltimento.
- 6) n.ro 03 copie Dichiarazione, relazione ed elaborati grafici ai sensi della L. 13/89 e s.m.i..
- 7) Diritti di Segreteria (secondo tabella in vigore), oltre agli eventuali Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e all’eventuale Contributo di Costruzione, e alle eventuali Sanzioni pecuniarie.
- 8) Modello congiunto in sostituzione del D.U.R.C. (documento unico di regolarità contributiva).
- 9) Copia dell’avvenuto deposito progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 e della L. 10/91 e s.m.i. e relativi Regolamenti di attuazione, ovvero motivata dichiarazione di insussistenza.
- 10) CD-Rom, o altro supporto equivalente, contenente, in formato .pdf, tutti gli ALLEGATI OBBLIGATORI sopra elencati, dal punto 1) al punto 9), nonché gli altri eventuali documenti e allegati sotto elencati per immobili sottoposti a vincolo, per interventi onerosi e/o in casi specifici.

ALLEGATI OBBLIGATORI PER IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO O TUTELA

- Domanda di autorizzazione paesaggistico-ambientale (vincolo D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), corredata da n. 4 copie degli allegati di cui primi quattro punti della voce precedente e relazione tecnico paesaggistica.
- Parere della Soprintendenza per immobile soggetto a vincolo storico artistico (vincolo D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) con elaborati grafici approvati.
- Fotografie interne.

ULTERIORI ALLEGATI OBBLIGATORI PER INTERVENTI ONEROSI

- Conteggi dell’Onere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, del Contributo di Costruzione compilato nell’apposito modello previsto dalla legge.
- Originale dell’attestazione di versamento.
- Parere della A.S.L./S.I.S.P. e/o S.I.A.N. e/o S.P.E.S.A.L.
- Parere del Comando Provinciale dei VV.F.
- Nulla Osta della Provincia.
- Nulla Osta dell’A.N.A.S.
- Relazione geologica e/o geotecnica.

Art. 5 – Requisiti generali delle opere edilizie

Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. Per la definizione di organismo edilizio, ovvero unità edilizia si veda la definizione nel presente Regolamento;
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell’utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell’utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici.
3. L’organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Per una definizione ed esemplificazione dei tipi di spazio che compongono l’organismo edilizio si rimanda alle definizioni del presente Regolamento.

Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione essenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni essenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l’esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti tecnici sono 5, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1:

Tabella 1

REQUISITI TECNICI	ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE
	OSCURABILITA’
	VENTILAZIONE
	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI

Requisiti definiti da norme di settore

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all’inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle

- normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l’autorizzazione all’inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell’opera al progetto ed alle vigenti
 3. normative comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all’inizio lavori ed alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia, le certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
 4. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze eventualmente ammesse comporta da parte del dirigente competente, (oltre all’irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l’irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

Art. 5.a – Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

Sui limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, si fa espresso riferimento al DM 1444 1968 Standar urbanistici. Quindi, le disposizioni predette si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti, ovvero, alle singole zone territoriali omogenee.

Art. 5.b – Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

Fasce di rispetto stradali

- DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18;
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28;
- DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della legge n. 765 del 1967);
- DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o

della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60.

Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi

- REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715.

Rispetto cimiteriale

- REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57;

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)

- REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) in particolare articolo 96, comma primo, lettera f).

Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

- DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163.

Fascia di rispetto dei depuratori

- DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4.

Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

- LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici);
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti);
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana)

(si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell’Ambiente);

- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz);
- DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti);
- DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all’esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici).

Fascia di rispetto dei Metanodotti

- DECRETO DEL MINISTERO DELL’INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l’accumulo e l’utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008);
- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8);
- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8).

Fascia di rispetto del demanio marittimo

- REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55.

Art. 5.c – Alle servitù militari

I limiti di distanza imposti dalla legge a tutela delle opere militari fruiscono di una disciplina particolare, che li avvicina più all’istituto della servitù che non a quello delle c.d. zone di rispetto.

In vicinanza delle opere ed installazioni permanenti e semipermanenti di difesa, di segnalazione e riconoscimento costiero, delle basi navali, degli aeroporti, degli impianti ed installazioni radar e radio, degli stabilimenti nei quali sono fabbricati, manipolati o depositati materiali bellici o sostanze pericolose, dei campi di esperienze e dei poligoni di tiro il diritto di proprietà può essere soggetto a limitazioni secondo le norme della presente legge.

Tali limitazioni sono stabilite nella durata massima di cinque anni, salvo quanto diversamente previsto dalla legge, e debbono essere imposte nella misura direttamente e strettamente necessaria per il tipo di opere o di installazioni di difesa. Tali limitazioni possono consistere:

- a. nel divieto di: fare elevazioni di terra o di altro materiale; costruire condotte o canali sopraelevati; impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili; scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm.; aprire o esercitare cave di qualunque specie; installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmettenti; fare le piantagioni e le operazioni campestri che saranno determinate con regolamento;
- b) nel divieto di: aprire strade; fabbricare muri o edifici; sopraelevare muri o edifici esistenti; adoperare nelle costruzioni alcuni materiali.

In ciascuna regione è costituito un comitato misto paritetico di reciproca consultazione per l'esame, anche con proposte alternative della regione e dell'autorità militare, dei problemi connessi all'armonizzazione tra i piani di assetto territoriale e di sviluppo economico e sociale della regione e delle aree subregionali ed i programmi delle installazioni militari e delle conseguenti limitazioni.

Qualora esigenze di segreto militare non consentano un approfondito esame, il presidente della giunta regionale può chiedere all'autorità competente di autorizzare la comunicazione delle notizie necessarie.

Ciascun comitato, sentiti gli enti locali e gli altri organismi interessati, definisce le zone idonee alla concentrazione delle esercitazioni di tiro a fuoco nella regione per la costituzione di poligoni, utilizzando prioritariamente, ove possibile, aree demaniali.

Per le aree addestrative, terrestri, marittime ed aeree, sia provvisorie che permanenti, si stipulano disciplinari d'uso fra l'autorità militare e la regione interessata. In caso di mancato accordo il progetto di disciplinare è rimesso al Ministro della difesa che decide sentiti il presidente della giunta regionale e il presidente del comitato misto paritetico competenti.

Art. 5.d – Agli accessi stradali su strade urbane

Questi sono regolati dall'art. 22 del Codice della Strada.

1. La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.
2. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:
 - a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
 - b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
 - c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.
3. Nel caso in cui i passi carrabili, come definiti dall'articolo 3, comma 1, punto 37), del codice, rientrino nella definizione dell'articolo 44, comma 4, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, nella zona antistante gli stessi vige il divieto di sosta, segnalato con l'apposito segnale di cui alla figura II.78. In caso contrario, il divieto di sosta nella zona antistante il passo medesimo ed il posizionamento del relativo segnale, sono subordinati alla richiesta di occupazione del suolo pubblico che, altrimenti, sarebbe destinato alla sosta dei veicoli, in conformità a quanto previsto dall'articolo 44, comma 8, del citato decreto legislativo n. 507 del 1993.
4. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare

gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

5. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 2. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

6. I comuni hanno la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate al comma 2, lettera a), per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'articolo 22, comma 2, del codice.

Art. 5.e – Alle zone di interesse da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Ai sensi delle direttive “Seveso”, l’elemento principale che caratterizza e classifica un’attività come “stabilimento suscettibile di causare un incidente rilevante”, è la presenza di determinate sostanze o categorie di sostanze, potenzialmente pericolose, in quantità tali da superare determinate soglie.

Per “presenza di sostanze pericolose” si intende la presenza reale o prevista di queste nello stabilimento, ovvero di quelle che si reputa possono essere generate, in caso di perdita di controllo di un processo industriale (articolo 2 del Lgs. 334/99).

Occorre notare che nel DPR 175/88 (Seveso I) era considerato elemento significativo anche lo svolgimento nello stabilimento di determinate attività industriali.

Con il DLgs. 334/99 (Seveso II) e con il successivo DLgs, 238/05 tale necessità è stata eliminata.

La detenzione e l’uso di elevati quantitativi di sostanze aventi caratteristiche tali da essere classificate come:

- sostanze tossiche (composti chimici che provocano effetti avversi sull’organismo umano quando sono inalati, ingeriti o assorbiti per via cutanea);
- sostanze infiammabili (che possono liberare grandi quantità di energia termica);
- sostanze esplosive (che possono liberare grandi quantità di energia dinamica);
- sostanze comburenti (che hanno reazione fortemente esotermica a contatto con altre sostanze, in particolare con sostanze infiammabili);
- sostanze pericolose per l’ambiente (sostanze che presentano caratteristiche di pericolosità per l’ambiente e comportano o possono comportare nel tempo gravi danni);

può portare allo sviluppo non controllato di un incidente con pericolo grave, immediato o differito nel tempo, sia per l’uomo (all’interno o all’esterno dello stabilimento), sia per l’ambiente circostante, a causa di:

- emissione e/o diffusione di sostanze tossiche per l’uomo e/o per l’ambiente;
- incendio;
- esplosione.

I quantitativi limite di detenzione delle sostanze e/o le categorie di sostanze e preparati, superati i quali il gestore di uno stabilimento ha l’obbligo di adempiere ai compiti stabiliti nella normativa Seveso, sono elencati in allegato I, parte 1 e parte 2 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.

Sulla base dei criteri esposti nel D.M. 09/05/2001, nell’ambito della determinazione degli indirizzi generali di assetto del territorio è possibile individuare gli interventi e le misure di prevenzione del rischio e di mitigazione degli impatti con riferimento alle diverse destinazioni del territorio stesso, in

relazione alla prevalente vocazione residenziale, industriale, infrastrutturale, ecc. Al fine quindi di elevare il grado di sicurezza di tutto il territorio comunale, sarà predisposto uno specifico Allegato Prestazionale contenente prescrizioni tecniche di tipo prestazionale, cioè basato sul riconoscimento di esigenze-requisiti-prestazioni che gli edifici debbono soddisfare al fine di migliorarne il livello di sicurezza e qualità edilizia. I requisiti tecnici si riferiscono, a seconda dei casi, alle esigenze di base riconosciute come essenziali per gli edifici, in senso globale e fruitivo. Avendo carattere e obiettivi generali sono applicabili possono essere estesi a tutto il territorio Comunale, ma rivestono particolare importanza e trovano applicazione normativa unicamente per le aree sottoposte a specifica regolamentazione (aree di danno). La lista delle esigenze individuata prevede i seguenti due punti:

- 1) Sicurezza in caso di incendio:
l’edificio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio: la capacità portante dell’edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato;
la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all’interno delle opere siano limitate;
la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
gli occupanti possano lasciare l’opera in sicurezza o essere soccorsi altrimenti;
sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.
- 2) Controllo delle immissioni e della tenuta all’aria delle chiusure esterne:
gli infissi e partizioni esterne dell’edificio devono essere costruiti in modo tale che la loro tenuta garantisca la salute e incolumità degli utenti dalle azioni e sollecitazioni esterne e da infiltrazioni d’aria provenienti dall’esterno.

I requisiti vengono distinti in cogenti e raccomandati. I requisiti definiti cogenti sono tali da condizionare l’approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia. I requisiti raccomandati sono tali da non condizionare l’approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia. I requisiti cogenti devono essere rispettati nei seguenti casi:

- edifici o strutture pubbliche ad uso collettivo di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- edifici di nuova costruzione o esistenti classificati come strutture di massima sicurezza ai fini del Piano di Protezione Civile.

Art. 5.f – Ai siti contaminati

I siti contaminati comprendono quelle aree nelle quali, in seguito ad attività umane svolte o in corso, è stata accertata, sulla base della normativa vigente, un’alterazione puntuale delle caratteristiche naturali del suolo da parte di un qualsiasi agente inquinante. Per quest’indicatore, costruito sulla base delle informazioni riportate nelle anagrafi/banche dati disponibili a livello regionale, si è fatto riferimento sia ai siti definiti contaminati ai sensi del DM 471/99, nei quali anche uno solo dei valori di concentrazione delle sostanze inquinanti nel suolo o nel sottosuolo o nelle acque è superiore ai valori di concentrazione limite accettabili (riportati nelle tabelle allegate al decreto per i suoli in funzione del loro utilizzo e per le acque sotterranee), sia ai siti definiti contaminati ai sensi del D.Lgs. 152/06, Titolo V, Parte IV, sulla base del superamento delle CSR (Concentrazioni Soglia di Rischio) determinate mediante l’applicazione dell’analisi di rischio sito-specifica. È da sottolineare che, nel caso di applicazione dei criteri del D.Lgs. 152/06 l’individuazione di un sito contaminato è strettamente correlata alle caratteristiche sito-specifiche (geologiche, idrogeologiche, chimico-fisiche, meteorologiche, ecc.).

L’art. 251 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (“Censimento ed anagrafe dei siti da bonificare”), come già il DM 471/99 aveva fatto, stabilisce che le Regioni e le Province autonome, sulla base dei criteri definiti dall’ISPRA, predispongano l’anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica, la quale deve contenere l’elenco dei siti sottoposti a intervento di bonifica e ripristino

ambientale nonché degli interventi realizzati nei siti medesimi; l’individuazione dei soggetti cui compete la bonifica e gli enti pubblici di cui la Regione intende avvalersi, in caso di inadempienza dei soggetti obbligati. Il DM n. 468 del 18 settembre 2001 ha inoltre approvato il “Programma Nazionale di Bonifica”. Con il DM 11 gennaio 2013, attuativo dell’art 36 bis del D.Lgs. 83/2012, sono stati trasferiti alle competenze regionali 18 dei 57 siti classificati come SIN che, non soddisfano i requisiti previsti dallo stesso decreto (“insistenza, attuale o passata, di attività di raffinerie, di impianti chimici integrati o di acciaierie” e la “presenza di attività produttive ed estrattive di amianto”).

Sul territorio comunale, ad oggi, non sono presenti SIN.

Gli eventi accidentali, gli sversamenti e lo scarico abusivo di rifiuti nel suolo e nel sottosuolo costituiscono le cause principali dei maggiori casi di inquinamento rilevati sul territorio comunale, inquinamento che interessa in minima misura tutte le matrici ambientali (aria, suolo, sottosuolo, acque di falda e superficiali).

Il procedimento di bonifica prevede, dopo l'accertato superamento delle CSC (Concentrazioni soglia di contaminazione), che siano adottate le misure di prevenzione e di misure necessarie per contenere gli effetti della contaminazione nelle matrici ambientali: suolo, sottosuolo e acque sotterranee.

A seguito di tali azioni è prevista la presentazione del piano di caratterizzazione per identificare gli areali e i volumi di terreno interessati dalla contaminazione nonché l'eventuale contaminazione delle acque di falda.

Si definisce potenzialmente contaminato un sito nel quale uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali risultino superiori ai valori di concentrazione soglia di contaminazione.

Nel caso le concentrazioni rilevate sul sito "potenzialmente contaminato" siano inferiori a quelle determinate con l'Analisi di rischio, la Conferenza dei servizi con l'approvazione del documento "analisi di rischio sito-specifica" ritiene concluso positivamente il procedimento avviato ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006.

In caso contrario, il sito viene considerato “sito contaminato”.

Art. 6 – Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

Fra le *Disposizioni generali* contenute nella Parte Prima del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, l'art.3 (*Tutela del patrimonio culturale*) definisce la nozione di tutela, ponendosi come disposizione cardine della nuova disciplina.

- La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di una adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione.
- L’esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

La tutela comprende, pertanto, la disciplina e l'esercizio di attività e di funzioni volte ad individuare, conservare e proteggere i beni che compongono il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e da quelli paesaggistici, secondo la definizione datane dall'art. 2.

Le attività suddette trovano specificazione, per i beni culturali, nella PARTE SECONDA del Codice, per i beni paesaggistici nella PARTE TERZA ad essi dedicata. In riferimento ai beni culturali, nell'ambito del Titolo I (Tutela), il Capo I (Oggetto della tutela) precisa in quali casi e sulla base di quali procedimenti vengono "riconosciuti" i differenti beni culturali.

In particolare, l'art.10 (*Beni Culturali*) individua i beni oggetto di tutela generale mentre l'art.11 i beni oggetto di forme di tutela specifiche.

Relativamente alla tipologia dei beni, dalla struttura dell'art.10 emerge la distinzione fra i beni culturali di appartenenza pubblica (commi 1 e 2) e i beni di appartenenza privata (comma 3), distinzione che si riflette poi sulle modalità di individuazione e di tutela di cui agli articoli successivi.

Soffermandoci sui **beni di appartenenza privata**, il comma 3 dell'art.10 suddetto, nell'elencare i beni culturali che sono tali in forza dell'apposito provvedimento di dichiarazione previsto dall'art.13, riproduce di massima l'elencazione dei beni di cui ai primi due commi, come di seguito indicato:

- le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
- gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente **importante**;
- le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;
- le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;
- le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricomprese fra quelle indicate al comma 2 e che per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica rivestano come complesso un eccezionale interesse.

Il comma 4 specifica quali altri cose siano da considerarsi comprese fra quelle aventi interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, di cui alla lett. a) del comma 3, con l'aggiunta, in particolare, dei beni elencati alla lett. g) *le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico*; e alla lett. l) *le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale*. Il comma 5, infine, limita la qualità di bene culturale a quelli che non siano opera di autore vivente o la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, salve le forme di tutela di cui agli artt. 64 e 178 cui si rinvia.

La distinzione fra categorie di beni, secondo la loro appartenenza soggettiva, si rispecchia sulle modalità di tutela relative.

Quanto ai beni di appartenenza pubblica (ed equiparata), la qualità di bene culturale è disposta *ex lege*, attraverso l'apposito procedimento di verifica dell'interesse culturale disciplinato dall'art. 12. Per i beni di appartenenza privata la qualità di bene culturale è acquisita con la dichiarazione prevista dall'art. 13 del Codice.

L'art.45 del Codice (*Prescrizioni di tutela indiretta*), introduce la Sezione III del Capo III Protezione e conservazione) dedicata ad *‘Altre forme di protezione’*; la norma che riprende l'art. 49 del Testo Unico del 1999 (D.Lgs. 490/1999) definisce la c.d. **tutela indiretta**.

L'istituto del vincolo indiretto ha quindi per finalità la tutela dei caratteri e del contesto del bene soggetto al vincolo diretto, assicurandone attraverso prescrizioni destinate alle aree o agli edifici circostanti e non necessariamente confinanti, il mantenimento dell'integrità, della prospettiva, della luce, delle condizioni di ambiente e decoro.

Proprio per assicurare al bene culturale il necessario spazio di valorizzazione e di adeguato godimento pubblico, l'istituto della tutela indiretta venne previsto già dalla L.364/1909, dove il disposto dell'art.14 (in parte modificato dalla L.688/1912) riservava all'autorità governativa, nei casi

di nuove costruzioni, ricostruzioni, piani regolatori, la facoltà di dettare prescrizioni di misure, distanze ed altre norme necessarie *"affinché le nuove opere non danneggino la prospettiva e la luce richiesta dai monumenti"*.

Il contenuto delle prescrizioni è caratterizzato da notevole ampiezza, comprendendo ogni misura idonea allo scopo, in esito a scelte che sono rimesse al giudizio discrezionale dell'Amministrazione. In primo luogo, per espressa previsione di legge, si pone la possibilità di imporre il rispetto di determinate distanze e misure, mentre le ‘altre norme’ previste potranno comportare limiti di destinazione dell'area, prescrizioni in ordine alle caratteristiche degli immobili, alla circolazione o alla sosta dei veicoli, alle attività produttive e commerciali, fino anche a comprimere lo *ius aedificandi* con previsioni di inedificabilità.

Relativamente al **procedimento di tutela indiretta**, analogamente a quanto previsto per la tutela diretta, il Codice dispone all'art.46 che *"il Soprintendente avvia il procedimento per la tutela indiretta..."* e cura la relativa comunicazione.

Come già precedentemente rilevato, **gli obblighi e i doveri** (di conservazione, di restauro, di denuncia degli atti di disposizione, ecc.), conseguenti al provvedimento di vincolo, per legge decorrono nei confronti dell'attuale proprietario (possessore o detentore) dell'immobile dalla data della notificazione della dichiarazione impositiva del vincolo; nei confronti del successivo proprietario (possessore o detentore) del bene dalla data della trascrizione nei pubblici registri. Fra i *Principi* enunciati dall'art.1, nell'ambito delle *Disposizioni generali* contenute nella Parte Prima del Codice, il comma 5 dispone che *"i proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione"*.

Comunque, nell’esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Inoltre, per le diverse tipologie di beni paesaggistici per come disposto dall’art. 134 del D.Lgs. n.42/2004, poi modificato dall'art. 2 del D.Lgs. n. 63 del 2008, individuati come:

- a) gli immobili e le aree di cui all’articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;
- b) le aree di cui all’articolo 142;
- c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156;

e quindi, poi riportati specificatamente nell’art. 3, p.4 delle Disposizioni normative del QTRP - Tomo IV, si applicano le specifiche misure di salvaguardia prescrittive.

Art. 7 – Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti

Nella particolare ipotesi di attività concernenti allestimenti per spettacoli pubblici, fiere, raduni e quantaltro ove necessitano strutture temporanee, queste per essere realizzate ed utilizzate debbano uniformarsi alla normativa sulla disciplina edilizia in vigore, salvo le maggiori prescrizioni settoriali stabilite da normativa statale e regionale.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

***Art. 8 – Composizione, compiti e modalità di funzionamento,
dello Sportello unico per l’edilizia, della Commissione edilizia se prevista,
comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva,
costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale – Modalità
di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati
progettuali anche ai fini dell’aggiornamento della cartografia comunale – Modalità di
coordinamento con il SUAP***

1. 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 s.m.i, 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.

9. 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.*

10. 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.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 9 – Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Per l’annullamento d’ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo.

La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall’art. 21-nonies della Legge 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

Il Dirigente del Settore Territorio, valutata l’ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, avvia il procedimento. Dell’avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall’Art. 8 della legge 241/90, al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.

Il Dirigente del Settore Territorio, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Trascorso il termine indicato per la presentazione delle osservazioni da parte del titolare, nei successivi quindici giorni, provvede sulla richiesta, tenuto conto dei seguenti elementi:

- a) l’avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) l’esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell’istanza all’annullamento del titolo abilitativo;
- d) l’interesse dei soggetti privati coinvolti dall’annullamento e l’interesse specifico del Comune all’eventuale rimozione dell’opera illegittima o della sua parziale modifica;
- e) le osservazioni eventualmente pervenute.

A seguito dell’emanazione del provvedimento definitivo di diniego è possibile presentare una nuova istanza con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l’emanazione dell’atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall’atto di diniego emanato. I titoli abilitativi edilizi decaduti per decorrenza dei termini o le istanze archiviate per un qualunque motivo possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.

Art. 10 – Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni di legge statali o regionali in materia. Chiunque ha diritto a ottenere il rilascio del certificato. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica può riguardare aree libere o già edificate, deve essere

accompagnata da estratto di mappa e preferibilmente redatta su moduli forniti dal Comune. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall’art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti; in tal caso é compito dell’Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi, a richiesta dell’interessato.

Art. 11 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d’inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo: – sequestro penale del cantiere; – provvedimento di sospensione dei lavori; – attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell’originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento; – ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza; – impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili; – situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all’esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo. L’istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti. Ai sensi dell’art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Dirigente del Settore Territorio, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell’opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all’inizio dei lavori. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa. La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato. Per il rinnovo dell’atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell’atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo. Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All’istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un’adeguata documentazione fotografica. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l’immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto). Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni

dall’acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l’edilizia, per iscritto, la modifica dell’intestazione, allegando autocertificazione attestante l’avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l’intestatario subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge.

Art. 12 – 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 RO, l’ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RO.

Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge: – la sicurezza statica o antincendio dell’immobile o la sicurezza degli impianti; – l’assenza di umidità nelle murature; – la presenza di impianto smaltimento reflui; – la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti. Si definisce inabitabile/inagibile l’edificio o l’unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all’art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente del Settore Territorio, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l’inagibilità dell’edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l’uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell’art. 222 del R.D. 1265/1934. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di

ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente del Settore Territorio, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell’ASL, fissa un termine per l’adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d’uso dell’edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Art. 12.1 - 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. 12.2 - 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 committente 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, 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 dal presente RO.

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;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, 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, nonché all’articolo 82 ex legge 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 legge* 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 legge* 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. **3.34** del presente RO.

Art. 12.3 - 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. 12.4 - 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;
7. Lo sportello unico per l’edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

Art. 12.5 - 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 legge* 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.

**CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE:
CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI
REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Art. 13 – 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. 13.1 – 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 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 dalla vigente zonizzazione del PRG e dal presente RO, per ciascun ambito.
4. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione 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 PRG (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 PRG devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal presente RO, 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 (PRG ed eventuali Piani Attuativi) 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. 13.2 – 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. **3.48** 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;
- b) oneri di urbanizzazione secondaria;
- 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 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 del presente Regolamento);
- oneri di urbanizzazione secondaria quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

Art. 13.3 – Contributo di costruzione. Disposizioni generali

1. Disposizioni generali

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI PARZIALI

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

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.

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, come definito dell’art. 16 del DPR 380/2001.

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

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.

Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria 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.

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.

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.

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.

Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l’onere nuova costruzione è applicato alla sola parte in aumento.

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 di Urbanizzazione (primaria + secondaria) 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

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

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

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. 13.4 – 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. 13.5 – 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:

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:
- 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, 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 PRG e dal RO, 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, 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 congruaggio.

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 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 delle Urbanizzazioni secondarie 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 scapito del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche. Il RO definisce, per l’attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all’approvazione del Piano Attuativo e al rilascio dei titoli abilitativi.

4. Applicazione dell’onere.

Le unità di superficie per l’applicazione dei parametri di Urbanizzazione primaria e secondaria 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. 113.

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. 13.6 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione
affidente 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 PRG e quindi del RO, 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 di riqualificazione, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

PEEP e PIP

Per gli interventi all’interno di Piani Attuativi 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, mentre gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel all’art. 112.

Imprenditore agricolo professionale

Negli ambiti 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 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. 13.7 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo affidente 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.
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 variazioni 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 Urbanizzazione primaria e secondaria 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. 13.8 – Casi di esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione

1- 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;

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. 13.9 - Costo di costruzione

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

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.

Il costo dell’intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle o, in assenza, da apposita stima ad hoc ritenuta valida dall’UTC.

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

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

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

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 o, in assenza, da apposita stima ad hoc ritenuta valida dall’U.T.C.

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.

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

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.

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*

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

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 o, in assenza, da apposita stima ad hoc ritenuta valida dall’U.T.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*

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.

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

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”*

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.

Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l’intervento.

Art. 13.10 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali e relativo contributo – Perequazione Urbanistica

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 Dotazioni Territoriali 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 con Piani Attuativi 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 prezzario della Regione Calabria.

2. I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani Attuativi, 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.

3. In caso di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico, 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.

4. Il comune nell’ambito dell’art.54 della L.R. 19/2002 promuove “la perequazione urbanistica” in quanto persegue l’equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. La perequazione va applicata a tutti gli ambiti di pianificazione occupandosi altresì degli incentivi di cui all’art. 37 bis della L.R. 19/2002 dei programmi di programmi di bonifica urbanistica, delle compensazioni e degli incentivi in genere.

5. A mente del 5° comma dell’art. 54 della L.R. 19/2002, 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.

6. I diritti edificatori negli Ambiti Territoriali Unitari, potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni dell’ambito stesso mediante le seguenti modalità:

- concentrando la capacità edificatoria sui lotti edificabili successivamente individuati nell’ambito dei Piani Attuativi all’interno dello stesso Ambito Territoriale Unitario;
- trasferendo la capacità edificatoria sui lotti edificabili della stessa proprietà in un altro Ambito Territoriale Unitario.

7. In assenza di cessione volontaria delle aree non si dà seguito all’applicazione dei meccanismi perequativi.

8. Le aree acquisite dal Comune in sede perequativa faranno parte del patrimonio pubblico e ad esse si applica la conseguente normativa.

9. La manovra perequativa, che coinvolge un’ampia pluralità di piccole e medie proprietà fondiarie, si basa essenzialmente sul cosiddetto “trasferimento” di diritti edificatori, prevedendo ambiti ove si originano tali diritti. Il diritto edificatorio è la situazione soggettiva di vantaggio avente ad oggetto la facoltà di edificare nei limiti e nelle forme previste, espresso dall’indice di utilizzazione in termini di superficie utile lorda o volumetrica ed esercitabile all’interno del territorio di riferimento. I diritti edificatori sono formati come seguito:

- Indice territoriale di base (plafond);
- Indice spettante al Comune (permuta con privati, edilizia residenziale pubblica, compensazioni per vincoli ambientali);
- Bonus per attuazione della perequazione;

10. I diritti edificatori possono essere generati da:

- Perequazione, ed il cui indice pubblico spettante al Comune è fissato nella misura di 18 mq per abitante negli Ambiti ad uso residenziale e del 10% della superficie territoriale negli Ambiti diversi dall’uso residenziale;
- Compensazione;

- Premialità, nella formazione dei Piani Attuativi, rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:
 - a) 1% per atto di perequazione fra due o più proprietari e compensazione con il Comune;
 - b) 1% per atto di compensazione con il Comune;
 - c) 5% realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l’Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento;
 - d) 10% cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
 - e) 10% realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l’attuazione del Comparto.

Art. 14 – Pareri preventivi

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 RO, 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 PRG e del presente RO;
- 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, 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.

9. Il RUP esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione.

10. Il parere espresso conserva validità per un anno.

Art. 15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L’ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l’esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
- opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall’inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell’immobile comunica all’Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all’esercizio della professione e responsabile dell’intervento ove necessario.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell’intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di

Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell’intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi sessanta giorni.

A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all’intervento realizzato.

Art. 16 – Modalità e strumenti per l’informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nell’ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l’informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l’accesso alle informazioni, incentivare quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest’ultimo ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i.

Per la trasparenza del procedimento amministrativo:

- i Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell’opera da eseguire, sono pubblicati all’Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
- all’Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l’elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

Per l’accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge 241/1990 al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che al Regolamento comunale per l’accesso agli atti.

Art. 17 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l’informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall’avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L’attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall’analisi del contesto e dall’definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

L’attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall’Organo politico competente sul progetto.

Il percorso sarà individuato dal progettista in collaborazione con il RUP e attuato da quest’ultimo. Al termine della realizzazione dell’opera, il RUP redigerà una relazione critica sul percorso svolto che costituisca linea guida per le esperienze successive.

Art. 18 – Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l’elaborazione di progetti di alta qualità.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori

Art. 19 – Comunicazione di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l’impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza e altro

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. 20 – 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 € 200,00 al Committente.
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.
3. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la richiesta del Certificato di agibilità ai sensi del presente RO.
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. 21 – Occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico 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. 22 – Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici e altro

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemática Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemática terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemática terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del T.U.E.L., le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

Art. 22.1 – Comunicazione e 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 consistete nell’esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere subordinata a permesso di costruire con convenzione facendo riferimento alle normative nazionali e regionali, dello specifico settore, ed in particolare al Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE).
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;
 - d) il nominativo del direttore della cava.

Documenti tecnici da allegare alla richiesta

4. Alla richiesta per 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 per le opere urb.-edil. 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, così 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. 82. 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).

9. Per il rilascio di permessi di costruire relativi ad impianti di recupero di rifiuti pericolosi e non, si dovrà fare riferimento allo specifico “Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti” recentemente approvato dalla Regione.

Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori

Art. 23 – Principi generali dell’esecuzione dei lavori

L’esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d’obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell’ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

Art. 24 – Punti fissi di linea e di livello

Il titolare del Permesso di Costruire, tramite il Direttore dei lavori, prima dell’inizio dei lavori deve richiedere il controllo sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione. La determinazione dei punti fissi e di livello va effettuata con apposito verbale in duplice esemplare redatto dall’ufficio comunale e sottoscritto dal direttore dei lavori e dall’impresa esecutrice.

Ove, entro cinque giorni dalla richiesta di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento non provveda all’invio dei tecnici comunali, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori nel rispetto del progetto approvato, dell’eventuale piano urbanistico attuativo in cui l’edificio è ubicato e delle quote altimetriche di strade ed edifici esistenti.

Art. 25 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a permesso di costruire devono essere esibiti, a richiesta dell’autorità, il permesso di costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Dirigente del Settore Territorio e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento. Nel caso di titolo abilitativo formatosi a norma di legge (CILA, SCIA, ecc) dovrà essere esibita, a richiesta, copia della comunicazione o segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.

Il cantiere prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato per tutta la sua durata. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, altezza di almeno ml. 2, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, evitando la formazione di ristagni d’acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l’esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. La recinzione e, in particolare, gli angoli e le sporgenze delle stesse recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere provviste di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse) e, se del caso, di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell’illuminazione stradale.

Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l’incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà. La recinzione provvisoria deve essere mantenuta in efficienza e in condizioni decorose per tutta la durata del cantiere.

L’Autorità comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che, per tale uso, sia dovuto alcun corrispettivo.

L’area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all’interno del cantiere stesso.

I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto. Quando si verifici un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.

Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere contenute nei limiti previsti dalle vigenti normative in materia di isolamento acustico richiamate nella parte prima del presente regolamento. Nelle more della approvazione del Piano Comunale di zonizzazione acustica, le attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e attrezzature rumorose non potranno svolgersi nei seguenti orari: periodo invernale dalle 13:00 alle 15:00 e dalle 19:00 alle 07:00 periodo estivo dalle 13:00 alle 16:00 e dalle 20:00 alle 07:00 il passaggio dal periodo estivo a quello invernale è definito dal passaggio dall'ora legale all'ora solare e viceversa.

Le fasce orario sopra individuate potranno essere modificate con apposita Ordinanza Sindacale in caso di necessità.

Le attività disturbanti come in precedenza specificate che, per motivi straordinari, dovessero collocarsi in orari al di fuori delle predette fasce, dovranno essere preventivamente autorizzate.

Le attività di gestione dei rifiuti prodotti nei cantieri dovrà avvenire in conformità alle disposizioni contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e smi - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

Art. 25.1 – 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. 25.2 – 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. 26 – Cartelli di cantiere

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile e di dimensioni adeguate con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera e degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza, dell'impresa esecutrice o installatrice e del responsabile del cantiere se previsto.

In mancanza, l'autorità preposta procederà ai sensi dell'art. 27, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 27 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi all'interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze. I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che comunque non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, saranno realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisorie o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi.

Per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante la fase di cantiere, dovrà essere presentato un piano di monitoraggio della sua linea piezometrica: laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo. Gli emungimenti previsti nel sottosuolo non dovranno innescare cedimenti nei terreni limitrofi, pertanto dovrà anche essere presentato un piano di monitoraggio degli edifici circostanti. Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti ecc.) saranno contenute in apposita relazione geologica allegata alla pratica edilizia. Gli emungimenti per l'abbattimento della falda non dovranno prolungarsi oltre la fase di cantiere. In caso contrario dovranno essere soggetti alla specifica disciplina di autorizzazione al prelievo e allo scarico di acque sotterranee.

Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro).

La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e s.m.i.

Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione che saranno

nel tempo ripetuti, secondo necessità. In ogni caso devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori. Pertanto, nelle demolizioni è vietato gettare materiali, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in corso di demolizione.

I materiali rimossi dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, se del caso, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature. Inoltre è proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.

Eventuali pozzi, di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine a cura dei proprietari.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione VIII del D.lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro). In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 m o volume superiore a 500 mc, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art. 151, comma 2, del già richiamato D.Lgs. n. 81/2008 nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.

Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione saranno conformi alle norme contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

In ogni caso, particolare attenzione dovrà essere prestata al rischio di incendio.

Art. 27.1 – 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. 28 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/01, nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino, in valore assoluto, le tolleranze (relative a volumi, superfici, altezze fabbricati, altezze interne dei locali, distanze e distacchi) indicate nel summenzionato articolo, non si ha difformità e non è richiesta variante.

Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'Ufficio, le misure di cantiere saranno prese in contraddittorio con il direttore dei lavori.

Art. 29 – Sicurezza e controllo nei cantieri per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera. Conduzione del cantiere. Tutela della pubblica incolumità

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all’osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente: a) le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell’Interno 10.03.1998 e s.m.i. – Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell’emergenza nei luoghi di lavoro; b) le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private; c) l’obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l’incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse:

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.

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. 29.1 – 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. 30 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore Territorio del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Dirigente del Settore Territorio, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta del Dirigente del Settore Territorio.

Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici si veda il precedente articolo 30.

Art. 31 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione. Il Dirigente del Settore Territorio del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Il Dirigente determinerà e richiederà l'applicazione della Tassa di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche e quindi una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio

Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 (Allegato I), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.

A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:

- a) il crollo, totale o parziale, della costruzione;
- b) gravi ed inammissibili deformazioni;
- c) danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;
- d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
- e) si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
- c) emissioni di radiazioni pericolose;
- d) dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;
- e) dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
- f) scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
- g) umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.

Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate 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.

Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:

- a) il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
- b) la durabilità delle opere di costruzione;
- c) l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.

I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, così come riportate negli allegati B e C, aventi attinenza con ciascuno di essi.

Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

Art. 32.1 - Autorizzazione sismica

1. In attuazione della L.R. n.37/2015 e ss.mm.ii., 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*).

4. La prescrizione si estende alla pianificazione territoriale e particolareggiata, di cui alla L.R. n.37/2015, come modificata ed integrata dalla L.R. n. 16/2016 e relativo regolamento attuativo, approvato con DGR n.441 del 10.11.2016, in funzione del rischi sismico, nonché dell'aggiornamento dei “Contenuti minimi degli studi geomorfologici per i differenti livelli di pianificazione per rilascio pareri compatibilità geomorfologica (art. 13, legge n.64/74; art. 89, DPR n.380/01)”.

Art. 32.2 – 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 altre 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. 32.3 – Sicurezza nell’impiego

1. L’altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, portefinestre 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. 32.4 – 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. 32.5 – 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 degli 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.

– Benessere visivo: 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.

– Benessere termoigrometrico: 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. 32.6 – Intrusione di 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. 33 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Gli interventi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori. Inoltre, i requisiti tecnici delle opere edilizie devono essere conformi alla normativa tecnica vigente relativa a: antisismica, sicurezza, antincendio, aspetti igienico-sanitari, efficienza energetica, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

1. PRESTAZIONI DELL’INVOLUCRO (requisiti energetici)

orientamento dell’edificio (*In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l’asse longitudinale principale lungo la direttrice EstOvest e le interdistanze fra edifici contigui all’interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali -21 dicembre- il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. La forma ed i tipi edilizi devono essere scelti in modo da garantire il soddisfacimento del requisito posto. Ciò, indicativamente significa privilegiare tipologie in linea o a schiera, con fronti allineati lungo l’asse Est-Ovest, evitando, nel caso di rientranze e aggetti, ombre proprie sulle chiusure esterne trasparenti della facciata a Sud. Si dovrà porre particolare attenzione a non collocare essenze arboree sempreverdi nella zona antistante la facciata Sud dell’edificio. Nel caso di essenze caducifoglie, si dovrà considerare il periodo di caduta delle foglie);*

protezione dal sole (*Le chiusure trasparenti e opache delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l’oscuramento. Controllare posizione, dimensione e caratteristiche di: - chiusure trasparenti - aggetti esterni dell’organismo edilizio e degli elementi di finitura anche mobili (tendoni e schermi esterni) eventuali elementi di vegetazione nelle pertinenze. Le schermature orizzontali (a soletta o a doghe) sono efficaci se di dimensioni opportune e collocate sulla facciata Sud dell’edificio; in tal caso impediscono la penetrazione della radiazione diretta nelle ore centrali delle giornate estive, consentendo l’apporto solare invernale. Le schermature verticali sono efficaci, invece, con ogni orientamento);*

inerzia termica (*Al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate nei locali più esposti all’irraggiamento solare devono essere tali da garantire condizioni adeguate di confort abitativo. Il valore della massa superficiale M_s delle chiusure opache deve essere superiore a 230 kg/m². Gli effetti positivi raggiungibili con il valore della massa superficiale, possono essere raggiunti, in alternativa, con l’utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell’andamento dell’irraggiamento solare. Deve essere verificata l’assenza di condensazioni superficiali e che la presenza di condensazione interstiziale sia limitata alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente. Lo*

sfasamento deve essere > 10 ore e l'attenuazione < 0.30. L'inerzia termica di una chiusura opaca dipende dalla massa muraria e dalla capacità termica. La collocazione dello strato isolante influisce sulle prestazioni: se posto sulla superficie interna di una parete non permette alla massa muraria di interagire con la dinamica termocinetica interna dell'edificio, mentre livelli elevati di interazione sono ottenibili aggiungendo uno strato isolante sulla superficie esterna di una parete realizzata con elementi dotati di elevata capacità di accumulo del calore, comunque prestando attenzione alla formazione della condensa interstiziale);

isolamento termico (La trasmittanza va calcolata secondo la norma UNI 7357, per quanto riguarda le proprietà dei materiali (conduttività termica o resistenza termica); se il produttore non certifica il valore utile di calcolo per il materiale in opera, queste andranno desunte dalla norma UNI 10351 o dalla norma UNI 10355. Trasmittanza termica dei componenti di involucro vetrati da UNI 10345);

indice di prestazione energetica dell'edificio (I requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la produzione di ACS e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla Regione Calabria. Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni, certificate, possono essere previsti incentivi per le classi a minor consumo);

2. EFFICIENZA IMPIANTISTICA (requisiti energetici)

ventilazione meccanica (Nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne -ventilazione naturale-, al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero. Gli impianti devono essere dimensionati per garantire le portate minime di aria esterna e di estrazione indicate dalla norma UNI EN 10339. Il ricambio d'aria effettivo generato dall'impianto di ventilazione si calcola attraverso il valore della portata d'aria mediante la ventilazione forzata ed il grado di utilizzo del sistema di recupero di calore definito dalla normativa europea UNI EN 308. I valori indicativi del grado di recupero di calore del sistema variano a seconda del tipo di tecnologia del recuperatore di calore: - aria/aria a pannelli con flussi incrociati 50-70% - aria/aria a canali con flussi controcorrenti: 85-90% - aria/aria lamellare (Heat-pipe): 40-65% - aria/aria rotazionale: 50-80%. Nel caso in cui l'impianto abbia uno scambiatore a terreno i valori aumentano notevolmente);

impianti centralizzati di produzione calore (In edifici composti da più di quattro unità abitative si deve prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzate le predisposizioni per l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio. Realizzazione di un locale tecnico, di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare una centrale termica a combustibile gassoso o, in alternativa, una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento. La verifica dimensionale deve essere soddisfatta per entrambe le tipologie di fonte energetica. La potenzialità della suddetta centrale termica/sottostazione di scambio deve essere dimensionata sull'intero organismo edilizio con previsione di impianto centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria);

sistemi di produzione calore ad alto rendimento (Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (es. caldaie a condensazione). Le caldaie a condensazione sono caratterizzate dal fatto che in esse viene recuperato il calore latente dei fumi abbassandone la temperatura fino a 30-50°C. Il

rendimento complessivo di questi apparati è superiore rispetto a quello di caldaie standard, raggiungendo valori fino al 107%);

contabilizzazione energetica (Per gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti termici adibiti al riscaldamento ambientale per una pluralità di utenze e nel caso di installazione di nuovi impianti centralizzati o ristrutturazione degli stessi, è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare. Gli strumenti di contabilizzazione dovranno essere in grado di assicurare un errore $< \pm 5\%$ (con riferimento alle norme UNI EN 1434 e UNI EN 834);

regolazione locale della temperatura dell'aria (Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. Nel caso di impianti esistenti si possono applicare le valvole termostatiche sui singoli corpi scaldanti. E' così possibile regolare la temperatura di ogni singolo ambiente: ad ogni radiatore, al posto della valvola manuale, la valvola termostatica regola automaticamente l'afflusso di acqua calda, in base alla temperatura scelta e devia ulteriore acqua calda verso gli altri radiatori ancora aperti);

sistemi a bassa temperatura (Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, pareti, solai. La regolazione termica realizzabile su ciascun circuito permette di controllare la temperatura di ciascun locale superando definitivamente le limitazioni dei vecchi impianti. Su un massetto radiante è indicato posare un pavimento con materiali ad alta conducibilità termica. Nel caso di impianti che producono anche raffrescamento è opportuno affiancare al sistema radiante un deumidificatore controllato da un umidostato, che riesca a mantenere l'umidità dei locali ad un livello accettabile, al fine di evitare il rischio di condensa sulle superfici radianti);

inquinamento luminoso (Nelle aree comuni esterne -private, condominiali, pubbliche- i corpi illuminanti vanno previsti ad altezze diverse per le zone carrabili e ciclabili/pedonabili, sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. E' Necessario che i progetti di illuminazione esterna vengano redatti da una delle figure professionali previste dal settore impiantistico. Nell'illuminazione stradale e di grandi aree bisogna valutare che la luce non sia in direzione di finestre o aperture che si trovino ai piani superiori al primo e che possano permettere l'ingresso nelle case di luce intrusiva. Nel caso di tipologie di impianto per cui non vi sono prescrizioni di sicurezza specifiche, è consigliato contenere la luminanza entro 1 lux/m²);

allacciamento acqua calda per elettrodomestici (Per lavatrici e/o lavastoviglie, è consigliata la predisposizione di un allacciamento per l'acqua calda, derivato dall'impianto termico dell'unità immobiliare. L'acqua calda potrebbe essere prodotta con impianti solari termici -o anche con caldaie a biomasse-, riducendo così in maniera significativa i consumi elettrici; questi sono da imputarsi prevalentemente al riscaldamento dell'acqua e, quindi, un notevole risparmio energetico può essere ottenuto con un'energia termica fornita prevalentemente da fonte rinnovabile);

dispositivi per il controllo e la gestione degli edifici (Devono essere previsti sistemi di dispositivi per il controllo e la gestione automatica degli edifici -Building Automation Control System –

BACS-. I dispositivi BACS si dividono in base alle classi di efficienza in 4 categorie: Classe A: corrisponde ad alte prestazioni del sistema BACS e di gestione dell'edificio, Classe B: corrisponde alla dotazione avanzata di BACS e sistemi di gestione dell'edificio, Classe C: corrisponde alla dotazione minima dei dispositivi BACS necessaria per una corretta gestione degli impianti energetici, Classe D: sistema di automazione e gestione dell'edificio (BACS) energeticamente non efficiente, solo per edifici esistenti. Gli edifici senza dispositivi BACS dovrebbero essere ristrutturati;

3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (requisiti energetici)

impianti solari termici impianti per la produzione di energia termica da fonti di energia rinnovabili (L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile -con esclusione delle biomasse all'interno dei centri abitati-. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici. E' obbligatoria la predisposizione delle opere necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1000 ovvero in presenza di progetti previsti dai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e in corso di realizzazione. Qualora si utilizzino collettori solari, essi possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le zone omogenee, l'installazione dei pannelli solari rientra nell'attività edilizia libera, nel rispetto dell'Art. 11 comma 3 del D.Lgs.

n. 115/2008. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione: • gli impianti devono essere in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere coibentati e posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. • Nel caso di coperture piane, i pannelli, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché essi e i serbatoi non siano visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. L'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni relative alla produzione di energia termica da fonti energetiche rinnovabili, va sopperita con l'adozione di impianti di micro-cogenerazione, con l'acquisizione di quote equivalenti in potenza di impianti a fonti rinnovabili siti nel territorio del comune dove è ubicato l'immobile ovvero con il collegamento ad impianti di cogenerazione ad alto rendimento o reti di teleriscaldamento comunali. Il vano tecnico deve essere dimensionato in modo da ospitare un serbatoio di accumulo verticale. Nel dimensionare lo spazio per le condutture bisogna considerare lo spessore degli isolamenti che sono superiori a quelli previsti per i sistemi di riscaldamento. Si consiglia di isolare i serbatoi con 10 cm di isolante avente conducibilità termica di 0.04 W/m²K);

solare fotovoltaico impianti per la produzione di energia elettrica da fonti di energia rinnovabili (E' obbligatoria l'installazione di impianti a fonti energetiche rinnovabili -con esclusione delle biomasse all'interno dei centri abitati-, per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica di 1 kW per ciascuna unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 mq di superficie utile di edifici non residenziali. Qualora si utilizzino moduli fotovoltaici, essi possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. L'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni relative alla produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili va sopperita con l'adozione di impianti di micro-cogenerazione, con l'acquisizione di quote equivalenti in potenza di impianti a fonti rinnovabili siti nel territorio del comune dove è ubicato l'immobile ovvero con il collegamento

ad impianti di cogenerazione ad alto rendimento. La quantità di energia elettrica prodotta da un sistema fotovoltaico dipende da vari fattori quali: • Posizionamento dei moduli (angolo di inclinazione e di azimut) • Efficienza dei dispositivi di conversione • Efficienza dei moduli e loro superficie complessiva • Livello della radiazione solare incidente • Altri parametri (es. temperatura di funzionamento);

sistemi solari passivi (I sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare - serre- possono essere applicati sui balconi o integrati nell'organismo edilizio. Tali strutture non devono ridurre i parametri igienico sanitari dei locali adiacenti e non devono ospitare locali riscaldati o abitabili. Devono essere realizzati con specifico riferimento al risparmio energetico dimostrando progettualmente la loro funzione di riduzione dei consumi. La struttura deve essere trasparente, il più possibile apribile ed ombreggiabile con schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. I sistemi solari passivi sono considerati volume tecnico. In fase di progettazione è necessario tenere conto di possibili effetti di surriscaldamento. E' necessario progettare i sistemi di oscuramento e di ventilazione manovrabili e variabili al variare delle caratteristiche meteorologiche. Sono anche da considerare le interazioni con i requisiti di illuminamento naturale);

4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (requisiti ambientali)

valutazioni energetiche - ambientali nei piani attuativi (La documentazione tecnica come prevista dalle norme tecniche di attuazione, allegata alla richiesta di approvazione di piani particolareggiati attuativi comunque denominati, è integrata con: - Una analisi del sito in relazione a: caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici. - Una relazione indicante i sistemi adottati per non ridurre eccessivamente la permeabilità dei suoli. - Una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento, indicante la classe di consumo prevista. - Una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo);

recupero acque piovane (Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliato, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per: -Annaffiatura delle aree verdi condominiali; -Usi tecnologici e alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.; - Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte); -Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto; -Usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente);

recupero acque grigie (Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliato il riutilizzo delle acque grigie, attraverso, sistemi SBR, sistemi MBR e sistemi di fitodepurazione, che permettono la depurazione e il conseguente riutilizzo delle acque grigie a fini non potabili:

-Annaffiatura delle aree verdi condominiali; -Usi tecnologici e alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.; -Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte); -Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto; -Usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione

passiva/attiva. Metodi di verifica progettuale: A. Descrizione dettagliata dell’impianto; B. Calcolo del volume della vasca di accumulo; C. Soluzione conforme per la realizzazione del sistema di captazione e accumulo. D. L’impianto dovrà essere dettagliatamente descritto nelle soluzioni dei materiali; E. Il calcolo del volume del serbatoio di accumulo (S.A.) delle acque grigie recuperate, espresso in mc va svolto considerando un periodo minimo di 7 gg: $S.A. = (N.Ab.Eq. \times 100 \text{ LT./G.}) \times 7 \text{ gg} \times 0.70$; F. La soluzione conforme comprende la predisposizione in fase di progetto dei seguenti elementi: - Rete di scarico separata a norma UNI 9182 per le apparecchiature che producono acque grigie; - Pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica; - Vasca di accumulo e di decantazione ispezionabile, collegata alla suddetta rete di scarico, priva di materiali nocivi, preferibilmente posizionata negli scantinati o interrata. La vasca di accumulo deve essere dotata di contabilizzazione in entrata e in uscita; - Sistema di antisvuotamento collegato alla rete idrica principale con relativo disgiuntore; - Valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche collegate alla rete fognaria delle acque chiare; - Pompe di adduzione dell’acqua tipo autoadescante; - Pozzetto di uscita dalla vasca ispezionabile con sistema di trattamento chimico; - Rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d’accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 982, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura “non potabile” e corrispondenti segnalazioni terminali);

controllo degli agenti inquinanti (In tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l’eventuale passaggio di agenti inquinanti, agli ambienti soprastanti dello stesso edificio. La posa di una guaina in polietilene sulla superficie controterreno e una soletta in cls di almeno 10 cm di spessore, garantiscono una sigillatura completa dell’involucro verso terreno. Realizzazione di Ventilazione Meccanica Controllata con rateo di ricambio come da UNI EN 10339 “Impianti aeraulici ai fini di benessere. Generalità, classificazione e requisiti, Regole per la richiesta d’offerta, l’ordine e la fornitura”);

materiali ecosostenibili (La realizzazione degli edifici è prevista utilizzando materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano, nel loro intero ciclo di vita, un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale (Life Cycle Assessment). L’impiego di materiali ecosostenibili deve garantire il rispetto delle normative vigenti riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici. E’ da preferire l’utilizzo di materiali di provenienza locale per minimizzare i costi energetici dei trasporti, incentivare le imprese che favoriscono il riciclaggio e la riduzione della produzione di rifiuti. L’applicazione può riguardare tutte le opere compiute delle seguenti categorie edilizie: • murature interne ed esterne; • manti di copertura; • isolamenti; • pavimenti e rivestimenti; • tinteggiature interne ed esterne e verniciature interne; • serramenti);

inquinamento elettromagnetico interno ed esterno (Per ridurre l’eventuale inquinamento elettromagnetico interno ed esterno, è consigliato l’impiego di soluzioni migliorative del sistema edificio, attraverso l’uso di disgiuntori o di cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione. Valutare il fabbisogno energetico per l’utenza interessata e la dose di radiazione nell’ambiente. Sulla base dei risultati emersi, valutare in fase di progettazione un piano di cablaggio. Le strategie progettuali a livello dell’unità abitativa che si possono adottare per minimizzare l’esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza -50 Hz- negli ambienti interni sono, principalmente le seguenti: • impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo; •

configurazione della distribuzione dell’energia elettrica nei singoli locali secondo lo schema a “stella”; • impiego del disgiuntore di rete nella zona notte per l’eliminazione dei campi elettrici in assenza di carico a valle; Simulazioni e rilevazioni in campo dei CEM delle SRB (UMTS, DVB – H, DAB, ecc) e Radio TV (lo scopo è quello di analizzare l’impatto dei CEM con gli edifici e le persone che vi risiedono);

tetti verdi (Le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Deve essere garantito l'accesso per la manutenzione. Valutare la perfetta tenuta all'acqua della struttura e la verifica a condensa superficiale interna ed interstiziale. La tipologia di copertura può essere scelta tra il tetto verde estensivo, sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali in cui sono poste, che richiede spessori di substrato di coltivazione limitati e minimi interventi di manutenzione, o il tetto verde intensivo caratterizzato da un sistema che richiede maggiori cure rispetto al precedente e l'ausilio di maggiore manutenzione, in funzione delle associazioni di specie vegetali);

5. BUONE PRATICHE

efficienza illuminazione artificiale (Le parti comuni degli edifici devono essere dotate di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali: interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, sensori crepuscolari. Negli apparecchi per l'illuminazione si suggerisce l'utilizzo di lampade ad alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. L'uso di lampade compatte a fluorescenza che consentono il graduale aumento (o abbassamento) della luminosità (dimming), rende l'illuminazione più efficiente rispetto ai sistemi convenzionali che di solito sono sovradimensionati e consumano perciò troppa energia. La regolazione automatica del livello d'illuminamento è molto utile, in quanto le esperienze dimostrano che le lampade regolate manualmente rimangono accese più del necessario. Negli edifici adibiti ad uso terziario, industriali o pubblici è preferibile installare sistemi di controllo centralizzati EIB);

efficienza elettrodomestici (Gli elettrodomestici installati devono essere a basso consumo, certificati in classe A o superiore. La progettazione e realizzazione di elettrodomestici a basso consumo, dovrebbe essere tale da garantire anche l'ottenimento del marchio di qualità Ecolabel, marchio europeo che indica la compatibilità ambientale di un prodotto);

certificazione ambientale (Al fine di incentivare l'Architettura Eco-Sostenibile, è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità);

riduzione del consumo di acqua potabile (Per ciascuna unità immobiliare è consigliata l'installazione di contatori individuali d'acqua in modo da garantire una ripartizione dei consumi favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi);

verifica della disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, di risorse rinnovabili o a basso consumo energetico (Per soddisfare la verifica della disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, di risorse rinnovabili o a basso consumo energetico, deve essere verificata la possibilità di sfruttare fonti energetiche rinnovabili presenti in prossimità dell’area di intervento, al fine di produrre energia elettrica e termica in modo autonomo a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell’organismo edilizio progettato. In relazione alle specifiche scelte progettuali effettuate vanno valutate le potenziali possibilità di: • sfruttamento dell’energia solare (termico/fotovoltaico) in relazione al clima ed alla disposizione del sito; • sfruttamento di eventuali corsi d’acqua come forza elettromotrice; • sfruttamento di biomasse -

prodotte da processi agricoli o scarti di lavorazione del legno esistenti a livello locale- e biogas -nell’ambito di processi produttivi agricoli-; • possibilità di collegamento a reti di teleriscaldamento urbano esistenti; possibilità di installazione di nuovi sistemi di microgenerazione e teleriscaldamento. A questo proposito risulterebbe utile un bilancio delle emissioni evitate di CO₂, attraverso l’uso delle energie rinnovabili o a basso consumo energetico individuate ed utilizzate. Una analisi in questo senso dovrebbe quindi consentire la verifica delle possibilità di sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili e fungere da stimolo per una verifica della vocazione del luogo all’uso di risorse alternative. L’analisi può tradursi in una ricognizione di dati desumibili dall’analisi del clima igrotermico -radiazione solare, numero medio di ore di soleggiamento giornaliero, ecc.-, per valutare la possibilità di un eventuale sfruttamento dell’energia solare. La presenza di corsi d’acqua sul sito potrebbe inoltre suggerire il loro utilizzo come forza elettromotrice mentre le possibilità di sfruttamento di biomasse e di biogas o l’eventuale installazione di sistemi di micro cogenerazione e teleriscaldamento dipendono rispettivamente dalla presenza o meno di attività agricole o di lavorazione del legno a livello locale e dalla presenza/assenza di reti di teleriscaldamento urbane esistenti. Nell’ambito dei sistemi energetici a basso consumo è da analizzare e valutare la possibilità di utilizzare sistemi di micro cogenerazione, cogenerazione o trigenerazione alimentati da fonti fossili tradizionali. Le analisi dei fattori ambientali sono agevolmente ricavabili dalle conoscenze acquisite sull’uso del territorio agricolo ed urbanizzato. Questa verifica è rivolta ad accertare se, in un intorno significativo, esistono delle risorse o materiali di rifiuto, che possono essere utilizzati, efficacemente e con profitto nell’opera che si intende realizzare e qualora non fosse possibile tale strada sfruttare sistemi a basso consumo energetico);

strategie per la riduzione dei rifiuti (Le azioni specifiche per il contenimento della produzione dei rifiuti, che un’Amministrazione Pubblica può attuare, sono:

a) azioni nei confronti delle utenze domestiche

1 – supporto alla diffusione di iniziative di educazione al consumo come uso consapevole di beni e servizi e alla diffusione di mercatini di scambio c/o i centri di raccolta;

2 – promozione delle incentivazioni comunali al compostaggio domestico con riduzioni tariffarie;

3 – applicazione di tariffe che comprendano delle incentivazioni alla riduzione dei rifiuti con l’adozione dell’applicazione puntuale della tariffa ad ogni numero civico: meno rifiuti conferiti dall’utenza = minore entità della parte variabile della tariffa;

b) azioni nei confronti delle utenze delle attività produttive (industriali e artigianali) i cui rifiuti vengono assimilati per quantità e qualità

4 – promozione di un accordo di programma per la riduzione degli scarti;

5 – premi per attività di riduzione: concorso/premio annuale indetto da associazione di categoria ed Ente come qualificazione ed elemento di marketing ambientale per la minimizzazione dell’impatto della “produzione”, per interventi su cicli produttivi e di gestione degli imballaggi, per comprovata minor produzione di rifiuti;

c) azioni nei confronti delle utenze commerciali

6 – promozione di un accordo di programma per la riduzione degli imballaggi;

7 – definizione di un marchio ecologico, concordato con le associazioni dei consumatori e della distribuzione, per la guida ai consumi e quale elemento di marketing ambientale dell’attività, attribuito come premio per consumi poco impattanti da un punto di vista sociale e ambientale in relazione a qualità, materie prime e catene produttive e poco “waste intensive” nell’ottica del “chi produce, come e da cosa”;

8 – concorso/premio annuale, per la minimizzazione dell’impatto della “distribuzione”, indetto da associazione di categoria ed Ente e destinato alle strutture della distribuzione, premiando gli interventi sui cicli distributivi per la minimizzazione dei rifiuti come elemento di marketing ambientale;

9 – promozione delle incentivazioni tariffarie a livello comunale per la riduzione dei rifiuti con la promozione delle sperimentazioni dell’applicazione puntuale della tariffa ad ogni esercizio (meno rifiuti conferiti dall’utenza = minore entità della parte variabile della tariffa);

d) azioni nei confronti delle mense pubbliche (in primis quelle scolastiche) e private

10 – per favorire l’adozione, da parte delle amministrazioni comunali, del divieto e/o disincentivo all’uso di stoviglie monouso, con l’applicazione, ad esempio, di maggiorazioni tariffarie alle mense che usano stoviglie a perdere;

11 – definizione di sistemi di punteggio per la qualificazione ambientale delle mense stimando l’uso di stoviglie e imballaggi riutilizzabili, nonché la partecipazione alla raccolta differenziata quali condizioni per una possibile riduzione della tariffa;

12 – promozione delle incentivazioni tariffarie alla riduzione dei rifiuti con la sperimentazione dell’applicazione puntuale della tariffa ad ogni singola mensa (meno rifiuti conferiti dall’utenza = minore entità della parte variabile della tariffa);

La riduzione dello spreco alimentare, sia attraverso il recupero delle eccedenze a fini solidali sia, soprattutto, attraverso l’identificazione e l’implementazione di azioni finalizzate ad eliminare le cause di generazione delle eccedenze, (prevenzione), offre un’opportunità – anche agli enti locali – per ripensare ai modelli di produzione e consumo. In altre parole lo spreco di cibo può diventare un’opportunità per riflettere sugli impatti che il sistema economico e, in particolare, il sistema agroalimentare genera a livello sociale e ambientale a scala locale e globale;

e) azioni nei confronti degli uffici

13 – diffusione e promozione dell’uso della carta riciclata;

14 – definizione ed applicazione di criteri per attribuire un punteggio per la qualificazione ambientale degli uffici (ad es. partecipazione alla raccolta differenziata di carta, toner ecc. come condizione per una possibile riduzione su tariffa);

15 – incentivazioni tariffarie alla riduzione dei rifiuti con la promozione delle sperimentazioni dell’applicazione puntuale della tariffa ad ogni singolo ufficio (meno rifiuti conferiti dall’utenza = minore entità della parte variabile della tariffa);

strategie per la riduzione del consumo di suolo (Per evitare ulteriore consumo di suolo libero, si punta sul **riuso e la rigenerazione dei suoli già urbanizzati**, nonché il **risanamento del costruito** attraverso ristrutturazione e restauro degli edifici a fini antisismici e di risparmio energetico, la riconversione di comparti attraverso la **riedificazione e la sostituzione dei manufatti edilizi vetusti**.

Gli interventi di **rigenerazione nelle aree urbanizzate degradate**, sommariamente comprendano: bonifica, riuso e rigenerazione delle funzioni ecologiche del suolo, riqualificazione, demolizione, ricostruzione e sostituzione degli edifici esistenti (ad esclusione degli interventi più invasivi nei centri storici e delle aree di antico impianto), creazione e mantenimento nell’urbanizzato esistente di aree verdi, aree pedonabili, percorsi ciclabili, aree naturalistiche, di agricoltura urbana e inserimento di funzioni pubbliche e private. Tali funzioni devono essere volte al miglioramento della qualità della vita dei residenti, della vivibilità e salubrità degli spazi urbani pubblici, con **elevati standard di qualità, sicurezza sismica**, minimo impatto ambientale e paesaggistico, in particolare con il miglioramento dell’efficienza energetica e idrica e con la riduzione delle emissioni, attraverso

l’indicazione di precisi obiettivi prestazionali e di qualità architettonica degli edifici, con particolare riferimento alla bioarchitettura. Saranno previste da parte del Comune misure di incentivazione (che saranno trattate con apposito regolamento), per gli interventi di riuso, rigenerazione urbana e di bonifica dei siti contaminati, e ai privati per il recupero di edifici e di infrastrutture nei territori rurali, per il recupero di suolo agricolo mediante la demolizione di capannoni e altri fabbricati rurali abbandonati e per il riuso di capannoni o edifici dismessi).

Art. 33.1 – 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 circonda 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 impedito 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. 33.2 – 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. 33.3 – 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. 33.4 – 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. 34 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

S’intende per flessibilità progettuale l’adozione di misure che favoriscano l’adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L’obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l’impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.

La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell’edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d’ostacolo ad una riconversione dell’edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

- adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d’uso;
- adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- evitare forme dei solai irregolari;
- utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell’edificio;
- dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- utilizzare il più possibile, per l’alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- utilizzare il più possibile, per l’alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- adottare per l’impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

Art. 35 – Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Per il conseguimento dell’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, gli incentivi sono quelli previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali, non aventi carattere discrezionale.

L’applicazione dell’incentivo resta subordinato alla verifica di compatibilità delle soluzioni adottate con i vincoli di tutela eventualmente incidenti sugli immobili oggetto d’intervento, con particolare riferimento agli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. Tale verifica dovrà essere contenuta in un’analitica relazione a firma del progettista.

I premi volumetrici sono concessi a condizione che l’eventuale trasferimento dei conseguenti diritti edificatori, ai sensi dell’art. 2643 – punto 2bis) del codice civile, sia limitata a edifici di pari o

superiore classe di prestazione (livello di sostenibilità ambientale), determinata, per entrambi gli edifici, applicando il vigente sistema di valutazione di sostenibilità (protocollo ITACA). L’edificio ricevente dovrà comunque rispettare tutte le limitazioni e condizioni previste per il premio volumetrico trasferito.

Con eventuale successivo Regolamento comunale, potranno essere concessi incentivi economici, a carico della fiscalità comunale, per favorire interventi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.

Art. 35.1 – 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.

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, si applicano a tutte le aree del territorio ad esse circostanti e sono quelli indicati nella tab. B dello stesso decreto.

Art. 36 – Prescrizioni costruttive per l’adozione delle misure di prevenzione del rischio gas radon

L’approvazione dei piani urbanistici generali e attuativi deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, imposte con le norme tecniche di attuazione, ovvero con prescrizioni in materia di costruzione dei manufatti edilizi, da considerare in sede di progettazione dei vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, nonché idonee prescrizioni sull’uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine vulcanica.

Pertanto, in attuazione della predetta previsione, i piani urbanistici attuativi dovranno essere corredati con apposita relazione, a firma congiunta dei progettisti del piano e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), che riporti un abaco dei materiali da costruzione da evitare e delle soluzioni costruttive da adottare per ridurre il rischio da Radon; tali soluzioni dovranno essere richiamate nelle norme tecniche d’attuazione del piano.

Al fine di evitare inutili duplicazioni, la parte relativa alla caratterizzazione del suolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, potrà essere inserita anche nella relazione geologica prodotta per ottenere il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001. In tal caso, la relazione sulle tecniche costruttive da adottare potrà essere a sola firma dei progettisti del piano.

Per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, il progetto edilizio sarà corredato di un’apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti.

Per evitare inutili duplicazioni, la firma del geologo sulla relazione non è necessaria qualora le indicazioni della tipologia di suolo e sottosuolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, siano già state inserite nella relazione prevista dall’art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e riprese dal progettista nella sua relazione e sempre che la relazione di cui all’art. 93 comma 4 del

D.P.R. n. 380/2001 sia stata firmata anche da un dottore geologo e depositata presso lo Sportello Unico per la trasmissione agli uffici competenti.

Per i luoghi di lavoro si rimanda agli adempimenti previsti dal Capo III-bis del Decreto Legislativo n. 230 del 17.03.1995 e ss.mm.ii.

Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali e all’attività dei radionuclidi di matrice ambientale, configurate da concentrazioni di gas radon, nella costruzione di nuovi edifici residenziali e non residenziali e in tutti gli interventi su edifici esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell’orizzontamento a contatto con il suolo, si raccomanda l’adozione di una o più delle seguenti tecniche costruttive, atte a controllare la migrazione, l’ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi, fermo restando che sarà cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla legge in materia:

- sigillatura delle canalizzazioni verticali, crepe, giunti, impianti, pavimentazione delle cantine e/o impermeabilizzazione della pavimentazione esistente;
- ventilazione naturale o forzata del vespaio;
- ventilazione delle cantine e dei locali interrati non occupati;
- estrazione dell’aria da intercapedine sotto il pavimento;
- depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati sotto l’edificio;
- depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati esternamente all’edificio;
- ventilazione delle condutture di drenaggio;
- pressurizzazione del suolo sotto l’edificio;
- pressurizzazione dell’intero edificio;
- ventilazione naturale o forzata degli ambienti interni;
- ventilazione forzata degli ambienti interni con l’impiego di sistemi di climatizzazione e recupero del calore.

Art. 37 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Classificazione dei locali di abitazione.

Sono definiti locali adibiti a residenza, quali: cucina, cucina in nicchia, soggiorno, pranzo, tavernetta, studio, sala gioco, camera da letto, locali in genere posti ai piani abitabili aventi le caratteristiche di cui al successivo punto 37.2.

Sono definiti locali o ambienti accessori per la civile abitazione: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, spogliatoi, autorimesse, lavanderie, stenditoi, stirerie, corridoi, atri e simili, ripostigli, guardaroba, dispense e simili aventi superficie inferiore a mq 9, cantine, centrali termiche e simili di cui al successivo punto 37.3.

Caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione

L’altezza utile media dei locali di abitazione di categoria non deve essere inferiore a m 2,70; in nessun punto del locale l’altezza utile minima può essere inferiore a m 2,00.

Il rapporto di illuminazione ed aerazione (R.I.A.) non deve essere inferiore a 1/8 (0,125); tale rapporto deve essere calcolato nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) per superficie illuminante interessata da balconi, porticati o aggetti sovrastanti di profondità superiore a m 1,00, la dimensione minima della superficie illuminante, deve essere incrementata di mq 0,05 ogni 5 cm di ulteriore oggetto oltre il metro;
- b) qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili, la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto non deve essere inferiore a m 6. Nel caso di locali accessori le aperture a

distanze minori possono essere utilizzate per prendere luce ed aria mediante, cavedi, pozzi luce, chiostrine, intercapedini.

La superficie dei locali di abitazione deve rispettare le seguenti dimensioni:

- a) vani abitativi in genere (studio, sala gioco, ecc.): non inferiore a mq 9,00;
- b) superfici minime per locali ad uso specifico: – cucina: mq 6,00; sono consentite cucine in nicchia con superficie non inferiore a mq 3,00 in appartamenti di superficie netta inferiore ai mq 100; tali cucine in nicchia devono avere un'ampia comunicazione con il locale soggiorno (minimo m 1,50);

nelle cucine deve essere assicurato idoneo sistema di aspirazione di fumi ed esalazioni, prima che si diffondano;

- cucina in nicchia e soggiorno/pranzo: mq 17,00 in alloggi con superficie non superiore a mq 100;
- pranzo, soggiorno e camera da letto a due posti: mq 14,00;
- camera da letto ad un posto: mq 9,00.

Due locali adiacenti possono essere considerati come ambiente unico quando l'apertura di comunicazione fra i due locali misura almeno m 2,00 di larghezza; in tal caso, si devono sommare i R.I.A. e le superfici.

Caratteristiche e dimensioni dei locali accessori alle abitazioni

I locali accessori ove non sia diversamente stabilito da norme speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza utile media: non inferiore a m 2,40; se situati ai piani non abitabili, non inferiore a m 2,30;
- altezza utile minima: m 2,00;
- R.I.A.: almeno 1/12 (0,083).

I servizi igienici possono essere "ciechi", purché dotati di aspirazione forzata con canna di esalazione al tetto, solo nel caso in cui sia presente più di un servizio igienico e uno di essi sia con areazione naturale. Sono ammessi servizi igienici ciechi in monolocali e bilocali anche se dotati di unico servizio.

I servizi igienici ed i relativi antibagni devono avere una superficie minima di mq 1,00 con i lati non inferiori a m 1,00. Il servizio igienico deve essere completamente rivestito con materiale lavabile e impermeabile fino ad un'altezza minima di m 2,00; tale prescrizione si applica anche per l'antibagno qualora sia presente un lavabo o una doccia. La dotazione minima dei sanitari dei servizi igienici è comunque quella indicata al DM 05.07.1975.

I servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di abitazione se non attraverso un disimpegno. Nel caso di unità edilizia con più servizi igienici, almeno un bagno deve avere le caratteristiche precedenti mentre per gli altri è consentito l'accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti (camere da letto), ad esclusione della cucina e del soggiorno/pranzo. È comunque vietato costruire servizi igienici all'esterno del fabbricato.

Classificazione dei locali ad uso non residenziale.

I locali **ad uso non residenziale** sono equiparati a locali **ad uso abitativo**; essi pertanto devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 9;
- b) altezza utile media non inferiore a m 2,70 e altezza utile minima non inferiore a m 2,00;
- c) RIA non inferiore a 1/8 (0,125);
- d) nei locali ad uso ufficio deve essere prevista, per ogni operatore, una superficie di lavoro non inferiore a mq 6.

I locali, ove non sia diversamente stabilito da particolari norme di Legge o da disposizioni speciali del Regolamento d'igiene, devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) per le attività commerciali e artigianato di servizio: altezza utile minima m 2,70;

- b) per le altre attività altezza utile media non inferiore a m 3,00, con altezza utile minima non inferiore a m 2,70;
- c) per le attività di ristorazione, bar, enoteche e simili in Centro Storico può essere ammessa un'altezza utile minima non inferiore a m 2,40 previa presentazione di motivata richiesta ed a seguito di valutazione tecnica favorevole da parte dei servizi del Dipartimento di Prevenzione che possono subordinare l'assenso al posizionamento di un idoneo impianto di ventilazione o condizionamento come da norme UNI;
- d) rapporto di illuminazione non inferiore a 1/8 (0,125), riducibile a 1/16 (0,0625) per le attività in Centro Storico;
- e) superficie minima di mq 20;
- f) rapporto di aerazione non inferiore a 1/16 (0,0625);
- g) per le strutture ambulatoriali si applicano le disposizioni stabilite dalla normativa regionale e norme igieniche di riferimento.

Art. 38 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.

Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a “tetto”.

Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:

- i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
- coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

Ai fini del presente articolo eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo

permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all’istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata. Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d’esecuzione o del direttore dei lavori se la figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori. Nei casi di esclusione previsti dal presente articolo, l’elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista.

Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d’ancoraggio alla norma UNI 11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già allegate alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all’art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 39 – Prescrizioni per le sale da gioco l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per le sale da gioco in ottemperanza al “Contrasto alla diffusione del gioco d’azzardo patologico” si debbano osservare le seguenti prescrizioni:

- ✓ è vietata la localizzazione di sale da gioco di cui al presente articolo entro i 150 mt. da scuole di qualunque grado, musei, cimiteri, edifici di culto;
- ✓ è vietata inoltre, la localizzazione di sale da gioco in tutta la Zona omogenea E del PRG;
- ✓ i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
- ✓ in nessun caso è consentita l’installazione di apparecchi da gioco all’esterno dei locali;
- ✓ le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l’interno della sala.

L’apertura della “Sala da Gioco” deve comunque ottenere il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale, confermato dal Sindaco.

Resta nella facoltà del Comune procedere alla formazione di un Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplini compiutamente la materia.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 40 – Strade

La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.

La segnaletica dev’essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l’assetto dell’ambiente. Non sono ammesse scritte o “zebrature” a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l’applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall’ordinamento vigente.

I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;

- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all’apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all’efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all’illuminazione, nei casi previsti.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l’agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l’agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 41 – Portici

Nelle zone in cui è prevista la edificazione su pilastri liberi (detta “a pilotis”) i porticati che si vengono a formare sono spazi privati che devono essere decorosamente sistemati e mantenuti. L’altezza libera dei “pilotis” non potrà essere inferiore a m. 2,50.

Nel caso in cui le aree porticate o a “pilotis” non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti aperti.

L’altezza libera delle aree a “pilotis”, aperte al pubblico passaggio, non potrà essere inferiore a m. 3,00. L’Autorità comunale, in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio può prescrivere l’impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine della necessaria integrazione con gli spazi pubblici, così come disciplinati dal presente Regolamento.

Art. 42 – Piste ciclabili

Il comune favorisce e promuove in coerenza con la pianificazione generale, la realizzazione di itinerari ciclabili ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l’assistenza tecnica e l’eventuale annesso servizio di noleggio biciclette.

Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.

Art. 43 – Aree per parcheggio

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.

Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell’ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all’interno del sistema urbano.

La localizzazione della aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.

Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane.

A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

Art. 44 – Piazze e aree pedonali

Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l’accesso ed il transito pedonale e devono essere realizzati in conformità alle norme di legge sull’eliminazione delle barriere architettoniche.

I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d’acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.

Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.

Art. 44.1 – Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull’eliminazione delle barriere architettoniche.

L’esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m.

Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l’Autorità Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

E’ consentita l’apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del “Codice della Strada” e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari.

Art. 45 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

L’accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall’Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si

accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal “Codice della Strada” e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l’accesso è consentito da quello a minor traffico.

L’accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Per quanto attiene a dimensioni e distanze relative ai “passi carrabili” si fa riferimento al Regolamento comunale sulla Concessione di Passi carrabili.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata pubblica o tra quest’ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 mt. L’uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l’ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto.

Nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità.

L’esecuzione dell’accesso carrabile e/o la sua rimozione in caso di rinuncia è posta a carico del richiedente che ha l’obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s’intende svolgere.

*Art. 45.1 – 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.

Art. 46 – Chioschi/de hors su suolo pubblico

Per “dehor” si intende l’insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di pubblico passaggio, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per ristoro all’aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

I chioschi/dehors di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

L’installazione di chioschi/dehors sarà disciplinata da apposito Regolamento comunale per l’occupazione di spazi ed aree pubbliche

In ogni caso, il collocamento dei chioschi/dehors su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio: l’autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Art. 46.1 – 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. 46.2 – Sosta continuata di roulotte 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 roulotte 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 roulotte 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 roulotte 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. 46.3 – 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. 46.4 – 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 abbinare.
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. 47 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui agli articoli precedenti.

Pertanto le scelte relative a materiali e finiture devono essere effettuate d’intesa con l’Autorità Comunale.

Gli oneri della manutenzione degli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sono a carico dei proprietari anche se l’utilizzo è esteso al pubblico.

Art. 48 – 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.
5. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l’Autorità Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.
6. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno.
7. Le recinzioni da realizzare in zona agricola dovranno essere del tipo a secco o similari, rispettose dei tracciati storici, con ringhiere in ferro a disegni semplici e lineari. L’altezza massima delle recinzioni non dovrà superare 2,50 m. E’ fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa.
8. Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

Art. 49 – Numerazione civica e tabelle

1. I numeri civici e le tabelle 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.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente

Art. 50 – Aree 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. 51 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale

Nei parchi e giardini di interesse storico e monumentale l’utilizzo di materiali ed arredi dovrà consentire il mantenimento delle caratteristiche di monumentalità e storicità dei luoghi, fatte comunque salve le norme di tutela paesaggistica e/o storico-architettonica di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi.

In ogni caso va rispettato quanto previsto da eventuali Regolamenti che il Comune si riserva da adottare.

Art. 52 – Orti urbani

Gli orti urbani possono essere appezzamenti di terreno, di proprietà comunale, destinati compatibilmente con le finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche, alla coltivazione di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori, che vengono messi a disposizione dall’Amministrazione Comunale a favore dei cittadini interessati a svolgere tale attività, per conseguire i seguenti obiettivi:

- introdurre elementi di arredo nel sistema-parco o in aree non idonee ad essere attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l’aspetto paesaggistico e quello sociale;
- costituire una sorta di costante presidio nelle stesse aree, inibendone l’abbandono all’improprio utilizzo o al vandalismo;
- favorire attività all’aria aperta, avvicinando la persona alla conoscenza della natura e dandole nel contempo, l’opportunità di sviluppare la socialità, intrecciare relazioni, creare nuove amicizie, stimolare il senso di appartenenza ad un gruppo attivo;
- contrastare i fenomeni di debilitazione psico-fisica, di disgregazione e di disagio;
- favorire ed incentivare la nascita di associazioni nel settore orticolo;
- promuovere e/o sostenere eventi di educazione ambientale, legati alle pratiche agricole rivolte in particolar modo ai bambini della scuola dell’infanzia;
- orientare le colture verso buone pratiche agricole, di sostenere e diffondere metodologie (biologico, biodinamico, permacultura, orti sinergici, ecc...) maggiormente rispettose dell’ambiente e della salute e di contribuire a salvaguardare la biodiversità agricola;
- promuovere la cultura dell’alimentazione tradizionale, della riscoperta delle varietà tipiche;
- consolidare il rapporto di fiducia e di collaborazione con le istituzioni;

I lotti di terreno destinati ad orti urbani, vengono assegnati ai cittadini interessati nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento comunale per l’adozione di aree verdi comunali e per la gestione e tutela del verde pubblico e privato che l’Amministrazione si riserva da emanare.

In nessun caso l’assegnazione degli orti può essere finalizzata allo svolgimento di attività a scopo di lucro.

Art. 53 – Parchi e percorsi in territorio rurale

Il Comune di Zaccanopoli, coerentemente e in attuazione del quadro normativo del QTRP, dello strumento urbanistico generale e delle indicazioni degli strumenti attuativi sotto-ordinati, attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell’economia e delle pratiche costruttive tradizionali in agro. Tale patrimonio è rappresentato dagli insediamenti agricoli, edifici, costruzioni, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale, ove si ripropongano le medesime caratteristiche tipologiche, materiche costruttive e funzionali.

Art. 53.1 – 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 ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalfatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 54 – Sentieri

I Sentieri che conducono l’escursionista alla scoperta di boschi e aree di impatto ambientale sono salvaguardati e sottoposti a tutela perché di interesse pubblico. Infatti, il Comune si riserva di censire ed approfondire regolamentando puntigliosamente questa tematica, tenuto conto del sempre più tempo libero e degli sport all’aria aperta, onde intensificare con ciò durante le escursioni quell’entusiasmo e quindi il fermarsi ed osservare con occhio attento l’ambiente che si attraversa. Tale cartina completa la si progetterà affinché all’escursionistica si può offrire una più ampia visuale reale sull’orografia della zona interessata e sull’andamento del sentiero in termini di pendenza e posizione rispetto al terreno.

Art. 55 – Tutela del suolo e del sottosuolo

Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell’edificio.
Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.

Capo IV – Normativa relativa alle Reti Tecnologiche - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 55.1 – Rete Infrastrutturale e dell’accessibilità

1. Il presente R.O. in relazione alle reti infrastrutturali fa riferimento al QTRP che oltre a definire le linee d’assetto al fine di un efficace raccordo tra le previsioni territoriali locali e regionali e le politiche di settore per le reti infrastrutturali di rilevanza regionale e sub-regionale individua i seguenti indirizzi e direttive da porre in essere già nella fase di progettazione puntuale di infrastrutture pubbliche:

- negli interventi sulle infrastrutture di trasporto è necessario porre particolare attenzione alla sostenibilità paesaggistica ed ambientale delle scelte progettuali, considerando come tema centrale il corretto inserimento delle opere nei contesti territoriali interessati, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:
- ridurre l’impatto delle infrastrutture esistenti ricadenti in ambiti paesaggisticamente rilevanti;
- limitare la realizzazione di nuove infrastrutture in ambiti paesaggisticamente rilevanti sottoposti e non a regimi di tutela;
- limitare la realizzazione di nuove infrastrutture in ambiti sottoposti a tutela ambientale e nelle aree deputate al mantenimento della continuità ecologica;
- ridurre l’impatto delle infrastrutture sull’ambiente naturale attraverso l’utilizzo di tecnologie compatibili (ingegneria naturalistica, ecc.);
- ridurre la vulnerabilità degli elementi costitutivi delle infrastrutture di collegamento esistenti esposti al rischio idrogeologico, di erosione costiera e sismico;
- favorire l’adeguamento e l’ammodernamento in sito delle infrastrutture di collegamento esistenti per la riduzione del consumo di suolo;
- limitare la realizzazione di strutture nelle aree golenali;
- limitare la realizzazione di interventi che prevedano modifiche all’assetto geomorfologico e alterazioni al sistema idrico sotterraneo e superficiale.

Disposizioni per le Reti di mobilità lenta

2. Il R.O. in ossequio al QTRP indirizza la realizzazione dei sistemi di mobilità lenta, come percorrenze dedicate ad una circolazione non motorizzata (pedoni, ciclisti, escursionisti a cavallo), preferibilmente integrate da sistemi di trasporto collettivo a basso impatto ambientale, destinate ad offrire un’accessibilità appropriata alle risorse naturali, paesaggistiche, storico-culturali presenti nel territorio, in particolare per i parchi e le aree di maggior valenza turistico-ambientale.

3. I sistemi di mobilità lenta sopra richiamati, vanno integrati, con gli altri sistemi connettivi rappresentati dalla Rete ecologico-ambientale e dalla Rete storico-culturale, nell’ambito della più complessa Rete polivalente, di cui al relativo Progetto strategico.

4. Il presente R.O. recepisce quindi le prescrizioni del QTRP, in ordine a Province e Comuni, affinché nell’ambito dei rispettivi strumenti di pianificazione, provvedono alla individuazione delle Reti di cui sopra, attenendosi alle disposizioni definite dalle presenti norme.

Art. 55.2 – Reti Tecnologiche

A- Energia da fonte rinnovabile:

1. Come il QTRP, il presente R.O. ritiene fondamentale il potenziamento di produzione dell’energia elettrica da fonte rinnovabile soprattutto di piccola e media potenza (mini impianti eolici e fotovoltaici).

2. Per il perseguimento di questo importante obiettivo in ambito di nuova progettazione edilizia si dovranno attivare, specifiche azioni politiche tendenti ad incrementare l’uso di produzione di energia da fonte alternativa. Gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dovranno essere ubicati prioritariamente in aree destinate ad attività ed insediamenti produttivi, in aree marginali già degradate da attività antropiche, o comunque non utilizzabili per attività agricole o turistiche, prediligendo la minimizzazione delle interferenze derivanti dalle nuove infrastrutture funzionali all’impianto anche mediante lo sfruttamento di infrastrutture esistenti.

3. Qualora non vi sia disponibilità delle suddette aree, gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili potranno essere ubicati anche in zone classificate agricole dai piani urbanistici prive di vocazioni agricole e/o paesaggistico ambientali di pregio.

4. Il R.O. prescrive inoltre che:

a) Per gli impianti fotovoltaici si dovrà osservare il rapporto di 1/10 fra le aree coperte dall’impianto e l’area asservita.

b) Non potranno prevedere impianti di produzione di energia elettrica da fonti alternativa nelle seguenti aree, oltre a quelle previste dalla legge nazionale:

- le aree a sostegno del settore agricolo,
- le aree per la valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali,
- le aree a tutela della biodiversità,
- le aree interessate da patrimonio culturale e del paesaggio rurale,
- le aree destinate ai prodotti di qualità DOP, DOC, IGP, IGT;
- le aree di interesse naturalistico e paesaggistico;

5. Per gli impianti di produzione di energia da fonte eolica, il presente R.O. in coerenza con il QTRP, individua in via preliminare le aree non idonee e, queste sono:

- . aree comprese nel Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria (P.A.I.);
- . aree Archeologiche e Complessi Monumentali;
- . aree comprese in un raggio di 500 metri da unità abitative esistenti e con presenza umana costante dalle aree urbanizzate o in previsione, e dai confini comunali;
- . aree comunque gravate da vincolo di inedificabilità o di imm modificabilità assoluta;
- . aree che rientrano nella categoria di Beni paesaggistici ai sensi dell’art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
- . aree, immobili ed elementi che rientrano nella categoria di Beni paesaggistici Regionali, di Beni Identitari Regionali (comprehensive delle relative fasce di protezione) e degli Intorni per come definite ed individuate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e dalle presenti norme;
- . immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art.136 del Dlgs 42/04, ovvero per i coni e punti di vista paesaggistico e ambientali di questo QTRP.

B- Reti energetiche:

Nell’ambito degli obiettivi del QTRP, il presente R.O., in coerenza con le previsioni del Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR):

- . promuove l’efficienza energetica;
- . promuove l’uso di fonti energetiche rinnovabili;
- . definisce le direttive e prescrizioni di sostenibilità energetica per il sistema insediativo;
- . definisce gli indirizzi per la trasformazione e l’uso del territorio e standard di qualità urbana.

1. Per le reti elettriche, individua le seguenti direttive:

a) le previsioni di nuovi impianti e linee dovranno contemperare le esigenze connesse alla produzione e trasmissione dell’energia elettrica con gli obiettivi prioritari di tutela degli insediamenti e persone anche rispetto ai rischi di esposizione ai campi elettromagnetici, nonché di tutela dei valori ambientali e paesaggistici e di sostenibilità territoriale;

b) i nuovi interventi dovranno essere preferibilmente localizzati nell’ambito di corridoi di infrastrutturazione integrata (corridoi energetici o tecnologici) compatibili con i valori dei territori e paesaggi attraversati e con le previsioni urbanistiche locali; tali interventi dovranno essere inquadrati in un processo di razionalizzazione delle reti esistenti che preveda, tra l’altro, l’eventuale eliminazione di linee e impianti non più funzionali e/o ricadenti in ambiti sensibili e ritenuti non idonei;

2. Per le reti del metano, il R.O. individua i seguenti indirizzi:

- a) le previsioni di nuove opere per la distribuzione del gas metano dovranno contemperare le esigenze connesse al servizio con gli obiettivi prioritari di tutela dei valori ambientali e paesaggistici;
- b) gli interventi che comportano escavazioni rilevanti dovranno comunque garantire almeno il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche antecedenti, in particolare con opere di sistemazioni che nel medio termine occultino la presenza delle linee.

C - Reti delle risorse idriche:

1. Il R.O. in linea con il QTRP definisce gli indirizzi e gli interventi prioritari per le reti delle risorse idriche, con particolare riferimento alle infrastrutture per l’acqua, per le reti fognanti, per gli impianti di depurazione e per gli impianti irrigui.

2. Per le reti idriche, individua le seguenti direttive:

- a) ai fini di una più efficace tutela del sistema delle acque, nell’ambito delle previsioni del Piano di Tutela delle Acque (PTA) e del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) della regione Calabria vanno integrate con quelle della pianificazione territoriale ai diversi livelli di governo del territorio, considerando contestualmente i seguenti aspetti: tutela delle acque; protezione dal rischio idraulico; difesa del suolo; tutela e valorizzazione del paesaggio e dell’ambiente naturale; fruizione turistica e per il tempo libero del territorio;
- b) le previsioni di nuovi interventi sono finalizzate prioritariamente al riequilibrio delle dotazioni idriche per gli usi idropotabili, in particolare nelle zone a forte presenza umana, completando i programmi di approvvigionamento e adduzione primaria già avviati;
- c) le previsioni di nuovi interventi sono finalizzate a completare, adeguare e mettere in efficienza i sistemi acquedottistici di offerta primaria ad uso potabile all’interno del centro urbano, incrementando la disponibilità di risorsa per altri usi (irriguo, industriale, idroelettrico);
- d) i prelievi, nuovi ed esistenti, dovranno essere rigorosamente censiti e denunciati all’ufficio competente;
- e) si prescrive che non è consentita la realizzazione di nuovi pozzi, fatte salve le necessità delle attività produttive ed agricole.

4. Per le reti fognanti il R.O. individua i seguenti indirizzi:

- a) completamento della rete fognaria nelle aree urbane residue ancora non servite;
- b) recupero, ammodernamento e miglioramento delle reti esistenti, anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria, al fine di eliminare i rischi più gravi per la sanità.

5. Per il sistema di depurazione, il R.O. individua i seguenti indirizzi:

- a) miglioramento prioritario della funzionalità degli impianti di depurazione esistenti, sia sotto il profilo strutturale (volumetria) che impiantistica (apparecchiature elettromeccaniche) in rapporto al carico inquinante;
- b) adeguamento delle reti fognanti esistenti;
- c) potenziamento delle reti fognanti nelle aree urbane più popolate.

D - Reti telematiche:

1. Il R.O., assume come prioritario lo sviluppo delle tecnologie dell’informazione, determinanti ai fini dell’innovazione e della funzionalità dei sistemi produttivi e dei servizi del territorio, per come dettato dal QTRP ed ai suoi indirizzi:

- a. sostegno alla realizzazione prioritaria delle infrastrutture di connettività a banda larga su tutto il territorio, al fine di ridurre i rischi di divario tecnologico;

- b. promozione di centri di servizio alle imprese e alle piattaforme logistiche finalizzati all'utilizzazione intensiva dei servizi telematici;
- c. promozione di servizi innovativi mirati alla semplificazione amministrativa e all'e-government.

Art. 55.3 – Rete ecologica polivalente

1. Il R.O. fa sue le prerogative del QTRP che prevede un progetto strategico costituito dalla Rete ecologica polivalente, di valenza storico-culturale, paesaggistica e ambientale, e che riguarda la messa a sistema, attraverso l'individuazione, il recupero, la rinaturazione di corridoi di connessione ambientale (sia principali che trasversali) delle aree ad elevato pregio naturalistico-ambientale e di quelle umane che conservano caratteri paesaggistici e storico-culturali.
2. Con questa azione strategica si punta alla creazione di un sistema integrato di piste ciclabili, sentieri escursionistici, ippovie, attraverso il recupero e la riqualificazione di strade storiche, strade rurali minori, sentieri e itinerari collinari.

Art. 56 – Impianti tecnologici

Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti idonei ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e rifiniti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti saranno progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la conduzione, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e d'insetti indesiderabili.

La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, va attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

Art. 56.1 – Rifornimento idrico. Approvvigionamento

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 dei 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. 56.2 – 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 agosto 1994 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.

Art. 57 – Depurazione e smaltimento delle acque

Gli edifici vanno dotati d’impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi. Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue debbono essere costruiti a regola d’arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura pluviale, salvo quanto disposto diversamente dall’Amministrazione Comunale. In nessun caso potranno essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 57.1 – 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. 58 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilabili

Per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di 1,00 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Art. 58.1 – 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. 58.2 – 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. 58.3 – 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. 59 – Distribuzione dell’energia elettrica

La progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Art. 59.1 – 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. 60 – Distribuzione del gas

La progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 61 – Ricarica dei veicoli elettrici

In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all’allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento.

Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche saranno predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Le infrastrutture elettriche dovranno uniformarsi alle prescrizioni tecniche di cui al D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257.

**Art. 62 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.
Impianti di captazione dell’energia alternativa**

Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell’ambito del progetto si deve prevedere l’utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.

Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

- a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:
 - impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
 - la superficie dell’impianto non e' superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
- b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:
 - moduli collocati sugli edifici;
 - la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell’impianto non sia superiore a quella del tetto dell’edificio sul quale i moduli sono collocati.
- c) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle a) e b);
- d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;
- e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell’edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle e);
- g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
- h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
- i) Impianti per minieolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;
- j) Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell’edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- k) Alimentati a fonte idraulica.

La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

Art. 63 – Telecomunicazioni

L’installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l’installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmettenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all’uopo assegnate, vengono autorizzate dall’Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o

Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell’ARPACAL – competente ad effettuare i controlli di cui all’articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Calabria.

Art. 63.1 – 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.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggio

Art. 64 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.

Decoro e arredo urbano

I fabbricati di nuova costruzione devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti.

In particolare per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento, gli edifici oltre ad armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con i fabbricati circostanti devono tener conto della presenza di edifici di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell’abitato e dell’ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Devono, in ogni caso, essere mantenute le colorazioni pre-esistenti salvo esplicita autorizzazione dell’Autorità comunale a richiesta motivata di parte. Ogni proprietario ha l’obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l’estetica, il decoro, l’igiene. Il proprietario ha l’obbligo di

eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d’intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti munendosi del necessario titolo abilitativo edilizio.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l’ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d’ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

L’Autorità comunale può fare eseguire, anche su richiesta di parte interessata, ispezioni dal personale del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi 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.

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.

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 impedito capacità motorie.

Art. 65 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le parti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Chi intenda eseguire sulle facciate degli edifici esposte alla pubblica vista elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifica autorizzazione comunale.

Negli interventi sugli edifici esistenti, in Zona omogenea A e B di PRGC, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati.

Art. 66 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Nessun oggetto maggiore di 20 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 oggetti di tipo mobile e provvisorio quali ad esempio, gelosie e persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti 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 a 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 oggetto 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.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, l’autorità competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.. Tale possibilità viene definita in sede di pianificazione urbanistica-edilizia attuativa o con le procedure del titolo abilitativo in deroga.

Art. 67 – Allineamenti

Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati nei Piani Urbanistici Attuativi del PRGC. Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. L’Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 68 – Piano del colore

La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nella pianificazione attuativa del PRGC, con particolare riferimento ai Piani di Recupero per le zone omogenee A.

Art. 69 – Coperture degli edifici

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 precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

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. Per la copertura degli edifici, nel rispetto dei caratteri tipologici del tessuto urbano, e della zona agricola, sono consentite sia le tipologie piane che inclinate.

I fabbricati di nuova costruzione ricadenti in zona omogenea A e B ovvero soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono armonizzarsi, nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell’abitato e dell’ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Negli interventi sugli edifici esistenti, in Zona omogenea A e B di PRGC, devono essere conservati gli elementi lapidei di copertura che non dovranno essere tinteggiati.

Art. 70 – Illuminazione pubblica

Il Comune persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell’inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l’ambiente, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico.

I progetti, i materiali e gli impianti per l’illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l’inquinamento luminoso devono prevedere:

a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell’intensità luminosa massima per $g \geq 90^\circ$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recessive nel vano ottico superiore dell’apparecchio stesso;

b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. E’ consentito l’impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a $Ra=65$ ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/w, esclusivamente nell’illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;

c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza

d) Impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24.00, l’emissione di luce in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza. Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai precedenti punti del presente articolo, ogni forma d’illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.

Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l’utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l’illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.

Nei centri storici e nelle vie commerciali saranno rispettate le seguenti prescrizioni: a) i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi; b) l’illuminazione dei centri storici deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico.

E’ vietata l’installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

Art. 71 – Griglie ed intercapedini

Si definisce “intercapedine” il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l’intercapedine ha la finalità di consentire l’illuminazione indiretta, l’aerazione e la protezione dall’umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l’uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

Art. 72 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiando la centralizzazione degli stessi.

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, ove possibile. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche. Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all’aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all’interno dei balconi dietro i parapetti;
- b) laddove sia inevitabile l’installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l’impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;
- c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
- d) le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Sono fatte comunque salve eventuali norme più restrittive che l’Amministrazione vorrà adottare in particolare nella Zona A di PRGC, al fine di salvaguardare il decoro urbano.

Art. 73 – Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l’interno dell’edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l’esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le

porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata). Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l’esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nelle zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto.

Art. 74 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev’esserne autorizzato dall’Autorità Comunale.

L’Autorizzazione comunale è rilasciata in conformità al Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente, e pertanto:

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 ostacolo 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 rese 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. 74.1 – 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’oggetto 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. 75 – Cartelloni pubblicitari

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal “Codice della Strada” e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente Regolamento o di altro Regolamento che l’Amministrazione intenda adottare.

In ogni caso l’installazione di impianti pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l’ambiente circostante: in particolare gli impianti luminosi e la cartellonistica non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all’acquisizione del parere favorevole dell’organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Art. 76 – Muri di cinta

I muri di cinta che costituiscono recinzione degli spazi aperti devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Per essi valgono le disposizioni delle “recinzioni” contenute nell’articolo 48 in quanto applicabili.

Art. 77 – Beni culturali e edifici storici

Nell’esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Art. 77.1 – 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.

Art. 78 – Cimiteri monumentali e storici

L’area cimiteriale di Zaccanopoli, accessibile dall’ingresso principale posta a ridosso della Sp19, vede un primo blocco di antica realizzazione, contornata e attraversata da viali su cui sono presenti manufatti d’epoca ottocentesca.

Il blocco di più recente realizzazione, dotato anche di ingresso carrabile dalla adiacente strada Comunale, vede manufatti di moderna concezione.

Art. 79 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi urbani

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 80 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche

La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al punto D.4 dell’allegato B.

Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l’edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s’intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell’alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

E’ raccomandata l’applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n. 18 del 3 marzo 2009.

La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l’accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l’installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E’ fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

Art. 80.1 – 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 impedito 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 (strettezze, 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 provvisorie, come definite dagli articoli 122 e seguenti del D.Lgs. 81/2008, sulle quali sia stata acquisita l’approvazione delle predette autorità.

Art. 81 – Serre bioclimatiche

Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l’abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e copertura interamente vetrata, in grado di captare l’energia solare e di veicarla all’interno dell’edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.

E’ consentita la realizzazione di serre bioclimatiche/solari con due lati ciechi (non vetrati) purché la superficie totale vetrata (pareti e copertura) sia superiore al 70% della superficie totale.

Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.

La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l’aggiornamento della planimetria catastale dell’immobile.

Art. 82 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

La realizzazione delle tipologie di impianto descritte all’ Art. 62 è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

Art. 83 – Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento della acque meteoriche. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di

grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all’esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 ml verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l’altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale. I pluviali per edifici nella zona A di PRGC devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell’edificio ove sono collocati. Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede. E’ vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 84 – Strade e passaggi privati e cortili

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aero/illuminazione dei locali negli edifici.

Sono classificati i seguenti tipi:

AMPIO CORTILE. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l’altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 23,00.

PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni finestra non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore di m 4,00.

CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

Negli spazi interni definiti come “ampio cortile” e “patio” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Nell’ampio cortile” possono esservi costruzioni destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici. Negli spazi interni definiti come “cortile” possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Art. 85 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Nelle nuove costruzioni, è possibile aerare da spazio interno all’edificio (cavedio, pozzo luce, chiostrina) esclusivamente cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale. In tal caso lo spazio interno deve avere una superficie non inferiore a mq. 9, con lati non minori di m 3; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza. La base di tale spazio deve essere impermeabile, munita di scarico delle acque piovane e realizzata in modo da evitare ristagni d’acqua. Per spazio interno ad un sol piano (tipologia a patio) o, comunque, per locali posti all’ultimo piano dell’edificio, qualora la dimensione minima delle pareti dello spazio interno sia pari almeno a 4,50 m e la normale libera davanti alla finestra sia almeno pari alla distanza verticale fra la base della finestra e la testa della parete di fronte, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), le stesse norme possono applicarsi per edifici esistenti in zona omogenea C del

P.R.G.C. a condizione che non risultino violate le distanze previste dal comma 3 dell’art. 9 del D. Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, indipendentemente dalla dimensione dello spazio interno (cavedio, pozzo luce o chiostrina), è possibile aerare cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale a condizione che non si costituisca servitù di veduta su altro fondo ai sensi delle vigenti disposizioni del codice civile. Se la normale libera davanti alla finestra misura almeno 4,50 m, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.).

Art. 86 – Intercapedini e griglie di aerazione

La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 0,70 e non inferiore a 1/3 della sua altezza.. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

Il fondo dell’intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi. Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.

Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.

Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente.

Nel caso, invece, di griglie d’aerazione presenti negli stessi spazi, esse devono essere dimensionate per il calpestio pedonale e coperte con lamiera o altri sistemi di anti-tacco.

Gli elementi di cui ai commi precedenti, se posti su marciapiedi, devono essere di tipo carrabile.

Art. 86.1 – 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. 86.2 – 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. 86.3 – 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. 86.4 – 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.

Art. 87 – Recinzioni

Quando, nei giardini e negli spazi aperti in genere, le scelte progettuali prevedono una separazione fisica e funzionale tra gli spazi, senza un brusco distacco, ma garantendo la continuità visiva, possiamo utilizzare le recinzioni come elementi di separazione. Questi elementi di separazione possono essere muri le diversi tipicità delle soluzioni in pietra, in mattoni e in calcestruzzo, mentre altri possibili elementi di partizione, possono essere in metallo o legno. Nella scelta della recinzione

entrano in gioco diversi aspetti che andranno di volta in volta valutati, come il contesto, le necessità, le esigenze di progetto e gli effetti estetici che si vogliamo ottenere.

Art. 88 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l’inserimento paesaggistico definiti nel presente Regolamento.

Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l’uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

Art. 89 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Si intende area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell’edificio.

I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.

Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi.

Art. 89.1 – 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, salvo quanto riportato all’art. 84.

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. 89.2 – 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 antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90.

Art. 89.3 – Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antiscivolo, scelto in accordo con l’Ufficio Tecnico comunale. È prescritta l’adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di 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. 90 – Piscine

Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.

La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree e di pertinenza dell’edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e/ turistico ricettivo. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinenti ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.

Art. 91 – Altre opere di corredo degli edifici

Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate negli articoli precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l’inserimento paesaggistico.

Art. 91.1 – 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. 91.2 – 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 interessati.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 92 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

A norma dell’art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i il Dirigente del Settore Territorio esercita la vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Dirigente quando accerti l’inizio o l’esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.lgs. n. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D.lgs. n. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall’accertamento dell’illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell’articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Art. 93 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori – sospensione dei lavori

L’Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l’esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.

I funzionari Settore Territorio, il Responsabile dei Servizi di Igiene, la Polizia Municipale, sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del titolo abilitativo edilizio. A questo fine, il titolare ha l’obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della documentazione stessa, i dati del committente, del costruttore, del direttore dei lavori ed i riferimenti del titolo abilitativo.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori. Gli incaricati dei controlli devono poter dimostrare di avere titolo ad effettuarli.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché farne tempestiva relazione al Dirigente del Settore Territorio, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza.

I funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all’Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del Settore Territorio, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali d’ufficio o su denuncia dei cittadini, l’inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Dirigente ordina l’immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all’adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall’ordine di sospensione dei lavori. L’ordine di sospensione va notificato al committente o al proprietario dell’immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L’adempimento all’ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all’uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l’ordine di sospensione viene trasgredito, il Dirigente del Settore Territorio è tenuto a farne denuncia all’Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Dirigente ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da indempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell’esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all’Autorità Comunale.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Dirigente - allorché il committente ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione della sanzioni di cui alla vigente legislazione.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall’applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall’inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere). L’ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un 45 gg dalla sua notifica il Dirigente non ha adottato i provvedimenti definitivi.

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo anche da parte dello Sportello unico per l’edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui al presente RO, e per quanto di competenza anche 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 quindi a verificare:

– la conformità delle opere realizzate rispetto alla S.C.I.A. o al PdC, secondo quanto previsto rispettivamente dal presente RO;

– 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 dal presente RO 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. 93.1 – 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

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.

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.

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.

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 15.000,00, si applica la sanzione minima pari a 516,00 Euro;

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;

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.

Art. 94 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal Regolamento Operativo e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l’applicazione, da parte del Dirigente del Settore Territorio, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all’infrazione, delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione.

La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia.

Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.

Art. 94.1 - Abusi edilizi di minore entità

1. 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 modificchino la destinazione d’uso delle costruzioni e delle ingole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non costituiscano nuova costruzione, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, 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.

2. Nei casi di cui al primo comma non si procede all’applicazione d’ufficio delle sanzioni.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 95 – Aggiornamento del regolamento operativo

Il Regolamento Operativo viene aggiornato con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 19/2002 e smi.

Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Operativo le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all’entrata in vigore del presente Regolamento, fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel già richiamato allegato A come eventualmente integrate e/o modificate con le modalità previste dall’articolo 3 dell’intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l’adozione del regolamento edilizio tipo di cui all’articolo 4, comma 1sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza Unificata del 20.10.2016.

Art. 96 – Disposizioni transitorie

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

TITOLO VI - DISPOSIZIONE GENERALI

*Art. 97 – Oggetto del Regolamento Operativo a carattere
Edilizio ed Urbanistico*

1. L’art. 871 del Codice Civile dispone 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 quindi 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 e s.m.i.. I precedenti richiami legislativi e quelli che seguiranno si intendono automaticamente adeguati in conformità di nuove Leggi statali o regionali.

2. Il Regolamento è redatto ai sensi della L.R. 19/2002, è annesso alla zonizzazione del PRG 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.

3. In particolare il RO disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi soggetti e non soggetti a piani attuativi 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 RO 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;
- 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 RO 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 RO 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 RO indica 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, portatori 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 RO.

Art. 98 – Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

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

Art. 99 – Validità ed efficacia

1. Il RO deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Regolatore Generale vigente. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RO alle disposizioni del PRG, le prime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme del RO.

2. Dalla data di entrata in vigore del RO, esso assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull’intero territorio comunale.

3. Le nuove disposizioni regolamentari sulle procedure entreranno in vigore e saranno applicabili soltanto a seguito della definitiva approvazione del RO.

4. I titoli abilitativi rilasciati e le richieste presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RO, 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. 100 – Elaborati costitutivi del RO

1. Il RO è costituito da tutti gli elaborati grafici del PRG nonché dalla “Verifica dello strumento urbanistico generale vigente (PRG) in ordine alla compatibilità con le reali condizioni territoriali ed alla sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo”, 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 di detti studi.

Art. 101 – Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RO si applicano, solo se non in contrasto o non sostituite dal presente RO, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari eventualmente vigenti nel Comune.

2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RO 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 (ossia: PL, PIP, PEEP, 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 RO, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia. Non comportano modifiche sostanziali al RO le varianti che non implicino 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 (PRG, RO), 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. 102 – 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 verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che l’intervento sia previsto nel RO in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base della zonizzazione del PRG vigente;
 - che l’intervento sia conforme alle destinazioni d’uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PRG, per come modulato dal RO;
 - 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 del RO stesso.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 RO il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all’approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.
3. Il rispetto dell’art. 19 del presente RO.

Art. 103 – Costruzioni preesistenti in contrasto con il RO

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d’uso previste dal RO, 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. 104 – Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza
delle norme di tutela sulle stesse*

1. In ciascun ambito territoriale omogeneo sono espresse, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, 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, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l’immobile. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sempre sulle norme di ambito.

Art. 105 – 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 direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. 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 zonizzazione del PRG e del RO costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella 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.

DISPOSIZIONI DI PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
Standard e parametri urbanistici

Art. 106 – 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 smi, L.R. 19/2002 e smi).
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 d’impegno, 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 della zonizzazione del PRG e del RO, l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire. 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.

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. 107 – 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 come richiesto dal presente PRG e RO.

Art. 108 – Strumenti di attuazione del PRG e RO

1. Il PRG e il RO si attua nelle aree, nei tempi, ed alle condizioni dei presenti documenti, e 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, L. 1150/42;
 - c) Piano particolareggiato di esecuzione, L. 1150/42;
 - d) Piano di zona per l’edilizia economica e popolare, L. 167/62;
 - e) Piano per insediamenti produttivi, L. 865/71;
 - f) Piano di recupero, L. 457/78.
2. Il PRG e il RO si attuano 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 PRG di cui al presente art. 12 e deve rispettarne le prescrizioni, contenute nel presente RO.
4. Il PRG definisce, con apposita perimetrazione riportata nelle tavole grafiche, gli ambiti nei quali ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentito solo in seguito ad approvazione di strumento di pianificazione particolareggiata 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 PRG, con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 109 – Utilizzazione degli indici

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).

*Art. 110 – Finalità, contenuti, ambiti di applicazione
della componente strutturale di piano*

1. Il PRG e il RO 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 a detti strumenti, 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 PRG.
3. Le disposizioni strutturali di questo titolo del RO riguardano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, hanno efficacia immediata e valenza generale su tutto il territorio comunale.

*Art. 111 – Sviluppi alla scala urbana degli elementi strutturali
del piano ed individuazione dei comparti*

1. Il PRG interessa l’intero territorio comunale, che lo suddivide in zone omogenee del tipo:
ZONA OMOGENEA A - Nucleo antico
ZONA OMOGENEA B - Completamento e Ristrutturazione
ZONA OMOGENEA C - Nuova Espansione (**limitatamente ai piani attuativi in itinere**)
ZONA OMOGENEA D - Attività Produttive
ZONA OMOGENEA E - Rurale e Forestale
ZONA F - Aree panoramiche, culturali, verdi e sportive
ZONA H- Attrezzature pubbliche e collettive (**equiparata a sottozona della Z.T.O “F”**)
ZONA I – Turistica (**equiparata a sottozona della Z.T.O “C”**).

Art. 112 – 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, installazione 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 RRG. 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.

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 installare 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, 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 ciclopedonali, 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. Zone 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 PRG, e dunque possono essere conteggiate ai fini del computo degli indici urbanistici.

5. Zone 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’obbligo per i proprietari di mantenerle decorosamente a verde o ad uso agricolo.

Ove preesistenti edifici, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione di costruzioni esistenti e eliminazione di costruzioni improprie o abusive non condonate.

6. Zone inedificabili f): aree a tutela di immobili isolati di interesse storico.

Per i palazzi storici o manufatti che rientrano comunque in un ambito assoggettabile a tutela, in assenza di Piano Attuativo, è consentito solo l’intervento restauro e risanamento conservativo.

7. Zone inedificabili g): aree prossime ai fiumi, torrenti e corsi d’acqua.

Sono le aree lungo i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Per tali aree valgono le norme di tutela di cui alle disposizioni normative del QTRP (Tomo IV – art.3 p.4 c.3 lett. c), ossia:

- che le fasce di rispetto non costruite dei corsi d’acqua, nelle aree non antropizzate e non urbanizzate al di fuori dei centri abitati così come definiti nell’articolo 11, siano mantenute inedificabili, fatte salve le opere infrastrutturali pubbliche o di pubblica incolumità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità;
- che la vegetazione ripariale sia mantenuta e protetta;
- è vietata la trasformazione profonda dei suoli o qualsiasi intervento che modifichi l’equilibrio idrogeologico, fatti salvi gli interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità;
- sono vietati i prelievi lapidei negli invasi e negli alvei di piena;
- è vietata la realizzazione di recinzioni che riducano l’accessibilità e la fruizione dei corsi d’acqua;
- è permessa la realizzazione di interventi di mobilità dolce lungo i corsi d’acqua;
- è permessa la realizzazione di strutture provvisorie e rimovibili per attività di produzione agricola o attività di fruizione turistica legate al tempo libero.

Art. 113 – 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 PRG 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 PRG, 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.
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 PRG 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. 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. 114 – Pericolosità e rischi geologico e sismico

1. Sotto il profilo del livello di compatibilità alle trasformazioni urbane e territoriali, dallo studio geologico, nel territorio comunale si individuano vari classi di potenziali limitazioni, e tra queste:
- *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.
 - *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.
 - *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.
 - *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.

Art. 115 – Pericolosità e rischio idraulico

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

Art. 116 - Efficacia delle condizioni alle trasformazioni

Tutte le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche definite in questo titolo hanno validità generale e **non dipendono** dalle destinazioni urbanistiche del territorio stabilite dallo stesso PRG e dal RO.

Nell’ambito delle zone che il RO, classifica come potenzialmente 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, 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 PRG detta per la disciplina delle aree scoperte nelle zone edificabili.

CLASSI DI LOCALI E RELATIVE SPECIFICHE

Art. 117 – 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 A1 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 A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.

I locali di categoria A1 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 A1 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 impedito 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 A1, 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. 118 – 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. 119 – 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’obiettivo 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. 120 – 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’obiettivo 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 la 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. 121 – 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’obiettivo 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 attraverso 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. 122 – 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 di categoria A1 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 impedito capacità motorie.

Art. 123 – 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. 124 – 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. 125 – 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. 126 – 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 nocimento 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. 127 – Rinvio a normative di settore

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

NORME PRELIMINARI AL FINE DELLA LETTURA DEGLI ATTI DEL PRG

Art. 128 – Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento Operativo si intende per:

costruzione:

- le opere edilizie emergenti dal suolo o riguardanti il sottosuolo, realizzate in qualsiasi materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità utilizzabile in qualsivoglia maniera e non rientri nella categoria dei veicoli.

fronte di una costruzione: la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle facciate con l’esclusione delle sporgenze che abbiano solo una funzione ornamentale.

ricostruzione: la riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita o diruta.

ampliamento: l’aumento delle dimensioni in pianta di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio e quindi di un volume, supplementari.

sopraelevazione: l’estensione in senso verticale, di tutta o parte, della costruzione esistente.

manutenzione ordinaria: qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

manutenzione straordinaria: l’insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

restauro e risanamento conservativo: si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei dell’organismo edilizio.

ristrutturazione edilizia: il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

nuova costruzione: il complesso degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono da considerarsi tali:

la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.10.6);

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

ristrutturazione urbanistica: qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale categoria di intervento comprende anche la demolizione di un edificio, sia finalizzata alla ricostruzione, secondo gli indici previsti dallo strumento urbanistico, sia finalizzata alla disponibilità dell'area per servizi di carattere pubblico.

planivolumetrico: l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni, che si presume siano costruite in ampi archi temporali, ma è opportuno che venga formulato in modo da consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica. È sufficiente definire graficamente un planivolumetrico che nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, anche in deroga alle altezze massime ammesse, rappresenta gli involucri entro i quali dovranno essere contenuti i volumi edilizi degli edifici definiti con la richiesta di permesso di costruzione.

Art. 129 – Indicazioni delle destinazioni urbanistiche

Tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati pubblici o privati, le opere pubbliche ed ogni altra e qualsiasi attività di trasformazione, di uso e di modifica del suolo e del sottosuolo del territorio Comunale, possono essere autorizzate, se previste, nel rispetto delle prescrizioni delle seguenti norme e di ogni altra norma regionale, nazionale e comunitaria, anche se qui non espressamente richiamata.

Il Regolamento Operativo pone l'attuazione **della zonizzazione del Piano Regolatore Generale:**

1) con l'osservanza delle presenti norme, di tutte le previsioni grafiche contenute nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale e della successiva Variante Parziale, del Q.T.R.P. e delle norme di cui alla Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i.;

2) con piani attuativi, dove previsto.

Ai fini delle presenti norme del R.O. ed in attuazione al PRG si definiscono le seguenti principali destinazioni d’uso relativamente alle nuove edificazioni nonché alle modifiche di quelli esistenti.

Destinazioni d’uso residenziali

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato ad abitazione ed i relativi spazi di pertinenza, e quindi:

a) Gli alloggi di servizio e, in genere, gli alloggi funzionalmente annessi a:

stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc. ed i relativi spazi di pertinenza;

b) gli alloggi collettivi quali:

conventi, collegi, convitti, case – albergo, ecc., ed i relativi spazi di pertinenza.

L’utilizzo parziale di unità abitative ai fini commerciali non costituisce variazione della destinazione d’uso, purché la superficie lorda interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda totale.

Destinazioni d’uso industriale

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, e con esclusione delle eventuali abitazioni dei proprietari e degli alloggi di servizio.

Destinazioni d’uso artigianali

Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi tutti gli edifici i locali accessori e gli spazi pertinenti, e con esclusione delle eventuali abitazioni dei proprietari e degli alloggi di servizio.

Destinazioni d’uso turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristoranti annesse, le pensioni, le locande, i motel, nonché gli insediamenti turistici di cui alla L.R. 13/1985 e successive modificazioni o integrazioni.

Destinazioni d’uso commerciali

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici ed i locali, con relativi accessori e spazi di pertinenza, destinati al commercio all’ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l’esercizio di attività artigianali di servizio con altezze interne non inferiore a ml. 2,70.

Rientrano nella destinazione d’uso commerciale:

- a) I locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi turistici);
- b) I locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) Le autorimesse di uso pubblico;
- d) I locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) I locali per le cure fisiche;
- f) I locali per i giochi;
- g) Le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici, di analisi e simili;
- h) Gli studi professionali;
- i) Le agenzie (immobiliari, di intermediazione, di viaggi, di trasporto, di spedizione, pubblicitarie, bancarie ecc.);
- j) I locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- m) Gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
- n) Gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;

- o) Gli impianti sportivi e ricreativi;
- p) Le scuole private di qualsiasi tipo;
- q) Ogni altro ufficio non ricompreso nella destinazione direzionale.

Destinazioni d’uso direzionale

Si intendono ad uso direzionale gli edifici, o parti di edificio, ed i relativi spazi di pertinenza destinati a:

- a) Sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) Uffici pubblici.

Destinazioni d’uso rurale

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi di pertinenza destinati ad attività produttive come rurali secondo la legislazione vigente, comprese le residenze in funzione della coltivazione del fondo.

Norme comuni alle diverse destinazioni d’uso

All’interno delle zone a destinazione residenziale è consentito, a meno di indicazioni specifiche per singole zone, di integrare la destinazione con le attività di servizio complementari. Ciò a condizione che sia assicurata la dotazione di congrue aree di parcheggio, dimensionate sulla base della legislazione vigente e delle presenti norme.

Sono classificate come attività di servizio complementari alle funzioni residenziali tutte quelle attività che costituiscono l’indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che presentano carattere prevalentemente commerciale, artigianale, di servizio, misto, direzionale; ed in modo specifico:

- a) Negozi e punti vendita al dettaglio: farmacie, chioschi ecc.;
- b) Servizi per l’igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie e stirerie, ambulatori, officine (carrozzerie, elettrauto, gommista), idraulici, elettricisti, restauratori, rilegatorie, copisterie, piccoli laboratori di falegnameria, fabbro, ecc.;
- c) Caffè, bar, pasticcerie, panettiere, gelaterie, pizzerie, tavole calde, ristoranti, piccole attività ricettive (pensioni, piccoli alberghi) ecc.;
- d) Uffici di quartiere, sedi locali di partiti politici, associazioni sindacali, associazioni artigianali, uffici postali, agenzie di assicurazione, agenzie bancarie, uffici privati, ecc..

Nelle zone residenziali sono in ogni caso escluse le destinazioni d’uso che sono incompatibili con le caratteristiche ambientali e funzionali proprie di tali zone. In particolare sono escluse quelle destinazioni che comportino rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli, siano fonti di inquinamento o richiedono opere di urbanizzazione più consistenti di quelle connesse all’uso residenziale.

Le parti di edificio con destinazione d’uso non abitabili (garage, cabine idriche, porticati, volumi tecnici, sottotetti, ecc), nonché le aree non coperte di pertinenza della costruzione ed i parcheggi, devono essere vincolati alle destinazioni suddette mediante concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora nell’attuazione edilizia del R.O. si ipotizzassero usi non previsti al presente articolo l’Amministrazione Comunale potrà assimilarli, per analogia a quelli indicati.

Art. 130 – Indicazione delle zonizzazioni del PRG

Le aree del territorio sono suddivise nelle seguenti zone omogenee: AR, - BR1, -BR2, - BR3, - CP,- CR,- CRC,- D, - DA, -TR,- TE,- E1,- E2, - FL,- FS. la cui normativa è fissata negli articoli che seguono.

Le norme che regolano l’edificazione per le predette zone sono prescrittive.

Le aree soggette a vincolo, ricadenti nella zonizzazione del PRG, comprese quelle soggette a rispetto di opere preesistenti, e quindi di interesse pubblico (strade di PRG, slarghi, piazze, ecc.) e pertanto preordinati all'esproprio, con il presente Regolamento Operativo, si intendono tutti rinnovati per un altro periodo temporale coincidente con il limite massimo prescritto dalla legge in materia.

I vincoli sul territorio sono quelli previsti dalle seguenti Leggi e Decreti:

- Vincoli di rispetto cimiteriali (art. T.U. del 27/07/1938; leggi 04/12/1956 N° 938 e 17/10/1957 N° 1265);
- Vincoli di rispetto del nastro stradale (D.I. 01/04/1968 N° 1404 e DLG 30/04/1992 N° 285);
- Vincoli di rispetto idrogeologico;
- Vincoli a tutela delle cose d'interesse artistico e storico (legge 01/06/1939 N° 1089) e a protezione delle bellezze naturali /legge 29/06/1939 N° 1497, LN N° 431/85; LR N° 23/90 e D.lgs 42/2004 e smi);
- Legge Regionale 16 Aprile 2002 n. 19 – Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria e s.m.i.

DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI URBANISTICI:

- 1- Modificazione dell'assetto esistente del suolo (scavi, riporti, riempimenti, livellamenti, aratura profonda, sostituzione dello strato di coltura, ecc.) non preordinata a successivi interventi di altro tipo.
- 2- Apertura di cave, prelievo di inerti, perforazione di pozzi.
- 3- Gestione delle aree boschive.
- 4- Pratiche colturali.
- 5- Installazione di serre.
- 6- Posa di impianti a rete e di condotte nel sottosuolo.
- 7- Posa di impianti a rete e di condotte aeree.
- 8- Modificazione dell'assetto dei corpi idrici.
- 9- Costruzione di strade e altre infrastrutture per la mobilità.
- 10- Pavimentazione e impermeabilizzazione del suolo.
- 11- Riqualificazione di aree urbane scoperte.
- 12- Costruzione nel sottosuolo.
- 13- Installazione di strutture temporanee e a titolo precario.
- 14- Manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, adeguamento igienico e tecnologico di edifici esistenti.
- 15- Demolizione di costruzioni esistenti.
- 16- Eliminazione di costruzioni improprie o abusive non condonate.
- 17- Ricostruzione previa demolizione con uguali indici urbanistici ed edilizi o con incrementi esplicitamente consentiti dal PRG
- 18- Restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti.
- 19- Ristrutturazione edilizia di edifici esistenti.
- 20- Abolizione di superfetazioni.
- 21- Sopralzo di costruzioni esistenti.
- 22- Ristrutturazione urbanistica di complessi edilizi e spazi pubblici e privati di pertinenza.
- 23- Nuova costruzione in elevazione.
- 24- Trasformazioni d'uso degli edifici

ZONA AR, RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO

Campo di applicazione

La zona AR (R= residenziale) comprende il nucleo grosso modo centrale di più antica formazione. Si tratta di una parte di città che per ragioni di testimonianza storica di formazione della struttura urbanistica, per le tipologie e i caratteri architettonici fin qui conservati, e per la loro omogeneità, necessitano di particolari cautele e di rigore analitico nella definizione degli interventi consentibili e di quelli auspicabili per il miglioramento dello stato di conservazione e di efficienza generale.

Attuazione

Nella zona AR (D.M 2 aprile 68, n°1444), in assenza di strumento attuativo sono consentiti solo gli interventi 14 (manutenzione ordinaria e straordinaria) e 18 (restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti). Ogni altro intervento è soggetto a preventiva approvazione di piano attuativo.

Il piano attuativo determina puntualmente gli interventi prescritti e quelli consentiti, per ogni singolo edificio o per gruppi di edifici a regime omogeneo, le aree eventualmente da trasferire all'uso pubblico (oltre quelle già previste dal PRG) per viabilità, parcheggio, attrezzature, verde, servizi collettivi, le trasformazioni d'uso prescritte e quelle consentite.

Il piano attuativo introduce il vincolo di verde privato su orti e giardini in aggiunta a quelli individuati dal PRG.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso specifica della zona AR è la residenza (a1, a2).

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature ricettive b1 e b3; attività produttive c3; attività terziarie d2, d6, d8, d9, d10; servizi e attrezzature collettive f1, f3, f4, f6, f8, f9, f10; attrezzature per la mobilità g2, g4.

Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie d1 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, d6, d7 ai piani terreno e primo.

Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Indici urbanistici

Gli interventi di trasformazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, ove previsti dal piano attuativo, possono consentire al massimo la conservazione dei volumi edificati esistenti, depurati dalle superfetazioni individuate dallo stesso piano attuativo e soggette a demolizione, e nei casi nei quali lo strumento attuativo dovesse consentire nuove edificazioni, queste resterebbero delimitate da indici edilizi omogenei alla condizione del contorno.

Indici edilizi

Tutti gli indici edilizi possono conservare al massimo i valori esistenti, depurati dell'ingombro fisico delle superfetazioni individuate dal piano attuativo e soggette a demolizione. Le nuove edificazioni eventualmente previste dal piano particolareggiato trovano nello stesso strumento la specifica prescrizione, che comunque deve essere determinata in analogia con la situazione del contorno e con divieto assoluto di superare l'altezza degli edifici vicini.

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.

ZONA BR1, RESIDENZIALE SATURA

Campo di applicazione

La zona comprende aree residenziali di edificazione abbastanza recente con occupazione degli spazi e realizzazione di densità che sconsigliano ulteriori incrementi generalizzati, mentre sono auspiccate operazioni di aggiustamento e riordino morfologico. Comprende altresì aree parzialmente edificate in situazioni che sconsigliano ulteriore edificazione.

Attuazione

Possono essere realizzati gli interventi 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24; l'intervento 22 subordinato ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio; l'intervento 21 è consentito solo laddove individuato nelle tavole di PRG.

Destinazione d'uso

Destinazione d'uso specifica: residenza a1, a2, e/o attrezzature ricettive b1, b3 e b4, 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 f1, f2, f3, f4, f6, f8, f9, f10; attrezzature per la mobilità g2, g4; tutte queste anche in totale sostituzione della residenza.

Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie d1 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, d6 e d7 ai piani terreno e primo, d8, d9, d10, 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.

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.

Aree scoperte

Ogni intervento di tipo 12, 15, 16, 17, 20, 22 e 23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento 11 (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.

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.

ZONA BR2, RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Campo di applicazione

Questa zona comprende aree parzialmente edificate, ma con poche aree libere in ambiti frazionati, con densità e rapporto di copertura complessivo superiore ai limiti prescritti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 per le zone B, collocate in diverse zone dell'urbanizzato e precisamente sulle vie Maresusa, Bellavista, Santa Chiara, Cannella, G. Matteotti e tra le vie G. Verga ed E. Montale.

Attuazione

Possono essere realizzati gli interventi 6 ,7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 24; gli interventi 21 e 23 nei limiti degli indici più sotto descritti. L'intervento 22 subordinato ad approvazione di piano attuativo su un intero comparto edificatorio.

Destinazione d'uso

Destinazione d'uso specifica: residenza a1, a2 o attrezzature ricettive b1, b3 e b4, 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 f1, f2, f3, f6, f8, f9, f10, attrezzature per la mobilità g2, g4, tutte queste anche in totale sostituzione della residenza.

Destinazioni d'uso compatibili: attività produttive c3; attività terziarie d1 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, d6 e d7 ai piani terreno e primo, d8, d9, d10, 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.

Indici urbanistici

$Lm \geq mq$

$500 If : \leq 1,8$

mc/mq

S1 = strada di accesso al lotto ove necessaria, parcheggi pubblici $1mq/5mq$ di superficie utile Su

Indici edilizi

$H : \leq m 7,5$

$Rc : \leq 1/4$

$Ri = Rs \geq 1/1$

$Di \geq m10$ e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica

$Dc \geq m5$ o in aderenza ove già esista costruzione a lato cieco del vicino sul confine o accordo scritto col confinante, comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica.

$Ds \geq m2$ e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica

Aree scoperte

Ogni intervento di tipo 12, 15, 16, 17, 20, 22 e 23 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento 11 (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.

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.

ZONA BR3, RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE

Campo di applicazione

Questa zona comprende aree sedi di edifici realizzati con materiali e tipologie molto modeste che non reggono al tempo e sono ormai del tutto inadeguati pure dal punto di vista strutturale ed igienico, ovvero aree di assoluto disordine urbanistico. Deve pertanto essere favorita la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica.

Sulle tavole P.2.1 e P.2.2 sono perimetrare le aree da destinare a standard urbanistici (verde attrezzato e parcheggi pubblici) all'interno di tre delle quattro zone BR3 in quanto per tali zone, alla scala di PRG, è possibile definirne fin da subito la loro localizzazione ottimale; per la zona BR3 restante, fermo restando che si quantifica in 500 mq totali l'area da destinare a standard, sarà necessario definirne la relativa giacitura a seguito di uno studio di maggiore dettaglio da condursi in fase di redazione di strumento attuativo.

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.

Attuazione

Possono essere realizzati gli interventi 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24: l'intervento 17 consente un incremento di volume pari al 10% calcolato sulla cubatura preesistente.

Nel caso di operazione estesa ad un intero comparto, è consentito l'intervento 22, previa approvazione di piano attuativo: in tale circostanza è applicabile l'indice di fabbricabilità territoriale pari ad 1,8 mc/mq.

Il piano attuativo dovrà essere formato dai privati entro il limite massimo di anni due dall'entrata in vigore del presente PRG. In caso d'inerzia il Comune si avvarrà di poteri sostitutivi, procedendo alla redazione di un piano attuativo d'ufficio.

Destinazione d'uso

Destinazione d'uso specifica: residenza a1, a2.

Destinazioni d'uso compatibili: attività terziarie d1 limitatamente ai piani seminterrato e terreno, d8, tutte comunque con il limite del 40% di ogni volume edificato fuori terra; attrezzature per la mobilità g2, solo nel caso di piano attuativo.

Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall'art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Indici urbanistici

$Lm \geq mq\ 700$

If \leq esistente + 10%

It \leq 1,8 mc/mq in caso di piano attuativo esteso ad un intero comparto

S1+ S2 per come individuati nelle tavole P.2.1 e P.2.2, ovvero, laddove non individuati in misura non inferiore a 500 mq.

Indici edilizi

H \leq m

7,50 Rc \leq

1/4

Ri = Rs \geq 1/1

Di \geq m 10 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica

Dc \geq m 5 o in aderenza ove già esista costruzione del vicino sul confine o accordo scritto col confinante. Ds \geq m 2 e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica

Aree scoperte

Ogni intervento di tipo 12, 15, 16, 17, 20, 22 deve obbligatoriamente essere accompagnato da intervento 11 (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.

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.

ZONE CP (RESIDENZIALE ECONOMICA E POPOLARE), CR (RESIDENZIALE DI ESPANSIONE) e CRC (RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CONVENZIONATA)

Le Zone Omogenea C, comunque denominate CP, CR, CRC sono decadute per effetto delle leggi regionali 40/2015 e 28/2016 modificative delle 19/2002, e non possono essere oggetto di trasformazione urbanistica. Sono fatti salvi i piani attuativi già approvati ed efficaci ai sensi della normativa nazionale vigente, e per come stabilito al comma 4. dell'art. 65 della legge regionale n.19/02 che recita "I piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino alla scadenza convenzionale. La mancata realizzazione o completamento degli stessi oltre i predetti termini determina l'applicazione di quanto disposto nel comma 2". Le eventuali variazioni, potranno essere effettuate in ottemperanza alla normativa regionale.

ZONA D (PRODUTTIVA DI SVILUPPO) e ZONA DA (PRODUTTIVA ARTIGIANALE)

Campo di applicazione

Sono le zone che comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi.

Attuazione

Qualunque intervento è subordinato a preventiva approvazione di piano attuativo (P.I.P.). Sulla base del P.I.P. approvato possono essere realizzati gli interventi 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso specifica è l'attività produttiva c1 e c2 in zona D, esclusivamente c2 in zona DA. Destinazioni ammesse sia in zona D che in zona DA sono: le attività terziarie d5, d7, d9, le attrezzature per la mobilità g2, g3.

Destinazioni compatibili sono: le attività terziarie d3 per una quota massima di mq 5.000 di St, la residenza a1 col limite di un alloggio per servizi di guardiania con Su $<$ mq110 per ogni intestazione catastale all'interno della zona D; non è ammessa residenza all'interno della zona DA in aggiunta a quella già esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Non sono ammesse attività produttive che in base ad obbligatorio parere della ASL competente possano recare molestia o pregiudizio all'ambiente o ad altre attività o alle residenze, o che non rispettino le norme contro l'inquinamento vigenti in leggi nazionali e regionali. Particolare cautela va osservata per interventi di ristrutturazione, adeguamento e nuova costruzione relativi a manufatti per attività produttive ricadenti nella categoria di industrie insalubri e pericolose definite dal D.M. 2 marzo 1987 e successive modificazioni e integrazioni.

Il richiedente deve accompagnare la domanda di permesso a costruire ovvero DIA con una dettagliata relazione tecnica relativa alle previste lavorazioni e alla conseguente produzione eventuale di scarichi liquidi e gassosi e di rumori dannosi o molesti, alla qualità e quantità di movimentazione di materiale e merci, e al numero previsto di addetti. Devono essere indicati i metodi di depurazione all'origine degli scarichi liquidi e gassosi, e di contenimento dell'inquinamento acustico entro i limiti prescritti dalle normative vigenti.

Mutamenti di destinazione d'uso: sono regolati dall' art. 57 della L.R. 16 aprile 2002, n. 19.

Indici urbanistici

• ZONA D:

Ut \leq 5000 mq/ha

S1: viabilità di accesso ai singoli lotti e servizi a rete, parcheggi nella misura del 5% di St per le destinazioni produttive c1 e c2 e del 50% di Su per le altre destinazioni.

S2 \geq per le destinazioni produttive c1 e c2, 5% di St da destinare a verde pubblico e attrezzature di interesse comune; per le altre destinazioni 50% di Su. Tali superfici sono monetizzabili solo per la quota di verde pubblico, che non può superare il 30% di S2.

• ZONA DA:

Ut \leq 500 mq/ha

S1: viabilità di accesso ai singoli lotti e servizi a rete, parcheggi nella misura del 5% di St per la destinazione produttiva c2 e del 50% di Su per le altre destinazioni.

S2 \geq per la destinazione produttiva c2, 5% di St da destinare a verde pubblico e attrezzature di interesse comune; per le altre destinazioni 50% di Su. Tali superfici sono monetizzabili solo per la quota di verde pubblico, che non può superare il 30% di S2.

Indici edilizi

H \leq m 7,50 esclusi i volumi

tecnicci Rc : $\leq 2/3$

Ri = Rs \geq

1/1 Dc \geq

m 5,00

Ds \geq m

7,50

Aree scoperte

Tutte le aree private scoperte debbono prevedere almeno il 50% di superficie a verde con impianto arboreo obbligatorio in appezzamenti superiori a mq 80 di superficie filtrante.

ZONA TR, TERZIARIA RICETTIVA

Campo di applicazione

Le superfici destinate da PRG alla costruzione di nuovi alberghi, ostelli o motel.

Attuazione

Possono essere realizzati direttamente gli interventi 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Gli interventi 23 e 24 sono subordinati a preventiva approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

Deve comunque essere assicurata la quota prescritta di aree per l'urbanizzazione secondaria.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso specifiche sono le attrezzature ricettive b1, b2 e terziarie d6.

Destinazioni d'uso compatibili sono: le attività terziarie d1 e i servizi f10 limitatamente ai piani terreno e seminterrato; le attrezzature per la mobilità g2 e g4, nell'ambito della quota di S2; la residenza a1 nel limite del 15% del volume e comunque per un alloggio di superficie $S_u \leq m_q 110$ anche oltre tale limite.

Indici urbanistici

$I_t \leq 1,0$ mc/mq

S_t = intero comparto edificatorio

$S_1 \geq 50\%$ S_u da destinare a parcheggi pubblici con superficie filtrante e alberature. $S_2 \geq 50\%$ S_u , da destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico.

Indici edilizi

$R_c \leq$

$1/5 H \leq$

$m 10$

$D_i \geq m 10$ e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica

$D_c \geq m 5$ o in aderenza e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica. $D_s \geq m 5$ e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica

Aree scoperte

Tutte le aree private scoperte debbono prevedere almeno il 50% di superficie a verde con obbligo di impianto arboreo in appezzamenti superiori a mq 80 di superficie filtrante.

ZONA TE, TERZIARIA PER CAMPEGGI E TURISMO ESCURSIONISTICO

Campo di applicazione

Area in prossimità di via Contura, per la quale il PRG prevede la possibilità di accogliere il turismo fornito di ricovero autonomo (tenda, camper, roulotte), ovvero la possibilità di installare strutture leggere (bungalows) e di servizio destinate al turismo escursionistico.

Il PRG prevede il miglioramento della viabilità di collegamento col centro urbano, gli standard urbanistici e, attraverso la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, con il bellavista a ridosso della terrazza costiera.

Attuazione

Tutti gli interventi ammessi nella zona possono essere realizzati previa approvazione dell'Amministrazione Comunale di piano attuativo esteso all'intero comparto edificatorio, sempre e comunque nel rispetto della quota di aree per l'urbanizzazione primaria prescritta.

Possono essere realizzati gli interventi 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 23.

È fatto assoluto divieto di realizzare costruzioni in c.a., in acciaio, in muratura, a struttura mista; è consentita la sola realizzazione di strutture in legno.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso specifica è la ricettività nella modalità b5.

Destinazione d'uso compatibili: terziaria d1 e d6 nel limite di 1/10 di Sf, residenza nel limite di un alloggio con Su : \leq mq 110; attrezzature per la viabilità g2, nell'ambito della superficie di S1.

Indici urbanistici

Ut : \leq 0,2 mq/mq

St = intero comparto edificatorio

S1 \geq 30% St, per parcheggi (con superficie filtrante e alberature) e verde, non monetizzabili.

Indici edilizi

Rc: \leq 1/30

H : \leq m 3 per i bungalow ed eventuale residenza

H : \leq m 4 per le costruzioni specificatamente destinate ad attività terziaria d6 Dc=Ds \geq m 5

Aree scoperte

Tutte le aree private scoperte debbono prevedere almeno il 50% di superficie a verde con obbligo di impianto arboreo in appezzamenti superiori a mq 80 di superficie filtrante.

Art.8
ZONA E1, PRODUTTIVA AGRICOLA

Campo di applicazione

Aree a pascolo, coltivate, incolte e non boscate, con pendenze inferiori al 35% per gli interventi di nuova edificazione e al 100 % per le pratiche colturali.

Attuazione

Tutti gli interventi consentiti possono essere realizzati direttamente, senza preventiva approvazione di piani attuativi. Sono realizzabili gli interventi 1, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 23 nei limiti degli indici di zona, e 24. Gli interventi 2, limitatamente alla perforazione di pozzi, e 8, sono realizzabili previa autorizzazione delle autorità competenti. L'intervento 6 limitatamente alle aree con pendenza inferiore al 35%.

Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso specifiche sono: le attività primaria e1, e2; la ricettività b6.

Destinazioni d'uso ammesse: la residenza a1, a2; le attività produttive c3; le attrezzature per la mobilità g2 e g3.

Destinazioni d'uso compatibili: le attività produttive c2 limitatamente alla trasformazione della produzione agricola e zootecnica.

Indici urbanistici

Per la costruzione di edifici specifici per l'attività agricola (magazzini, ricovero animali, fienili, depositi, ricovero macchine e attrezzi, silos): $I_f \leq 0,10$ mc/mq, comprendenti i volumi eventualmente esistenti e secondo le effettive necessità del fondo attivo.

Per la costruzione di edifici di abitazione: $I_f \leq 0,03$ mc/mq comprendenti i volumi eventualmente esistenti.

Per destinazione agrituristica che richieda aumento di volume o nuova costruzione, $I_f \leq 0,10$ mc/mq, comprendenti i volumi esistenti, e $S_f > 10.000$ mq. Tali interventi saranno consentiti fino ad un numero massimo di tre.

Gli edifici esistenti destinati ad attività produttive ricadenti in questa zona possono essere ampliati fino al 20% di incremento di S_u "una tantum", e solo se non sussistono vincoli o impedimenti normativi all'edificabilità.

Le unità catastali di edifici specifici per attività agricola e quelli destinati a residenza dovranno essere rigorosamente separate.

Indici edilizi

$H \leq 7,0$

$D_c = D_s \geq 5$

ZONA E2, DI RIQUALIFICAZIONE E TUTELA AMBIENTALE

Campo di applicazione

Questa zona riguarda situazioni caratterizzate da degrado ambientale dovuto ad intervento antropico (ad esempio le incisioni torrentizie all'ingresso del centro abitato), o a fenomeni naturali di scorrimento degli strati superficiali per erosione (rive dei torrenti). Su tali superfici sono da prevedere operazioni di recupero ambientale attraverso interventi di naturalizzazione, rinaturalizzazione, di miglioramento della struttura del suolo, consolidamento della cotica erbosa, piantagione, ecc.

Trattasi di operazioni effettuabili solo da parte del Corpo Forestale, dell'Amministrazione Comunale o di organismi pubblici preposti alla tutela ambientale, con esclusione di ogni intervento edificatorio e previa concertazione per ogni altro intervento di iniziativa privata.

Inoltre questa zona riguarda le aree boscate situate in contrada Caridà, quelle ai confini con i Comuni di Parghelia e di Zambrone, e quelle nei pressi di Feudo Pelliccia, per le quali si impongono misure di tutela ambientale del soprassuolo.

Attuazione

Sono realizzabili gli interventi 1, 3, 4, 6, 8, 9, 14, 15, 16, solo da parte degli organismi pubblici preposti alla tutela ambientale.

Gli ambiti E2 sono sottoposti a piani particolareggiati di riqualificazione e valorizzazione ambientale e di riconversione ecologica, di iniziativa dell'Amministrazione Comunale e di concerto con gli Enti ed organismi pubblici con competenze territoriali in materia di tutela dell'ambiente. Questi piani devono definire le linee di intervento sui sistemi ambientali, i quadri d'azione per la riqualificazione, gli scenari strategici per l'attuazione degli interventi, gli ambiti di concertazione e cooperazione fra gli organismi pubblici e le relazioni tra questi, l'Amministrazione Comunale e i privati, proprietari o aventi titolo sulle aree comprese in dette zone.

Fino all'approvazione dei piani sono ammessi solo gli interventi 1, 3, 4, 6, 8, 9, 14 (limitatamente alla manutenzione ordinaria degli edifici esistenti), sotto il diretto controllo dell'Amministrazione Comunale. In aggiunta a tali interventi, i piani di riqualificazione possono consentire solo l'intervento 13 in localizzazioni, forme, tipologie e soluzioni tecnologiche tali da non recare danni o pregiudizio all'ambiente.

In ogni caso sono da rispettare scrupolosamente le norme di cui al Titolo III delle presenti NTA.

Destinazione d'uso

Destinazione prioritaria o permanente: attività primaria di recupero ambientale. A recupero consolidato, anche parco urbano o territoriale f11 e f12.

Art.
ZONA FL, PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI

Campo di applicazione

La zona individua tutte le aree occupate da attrezzature, impianti e servizi pubblici comunali definiti come "opere di urbanizzazione secondaria" e rientranti nel computo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, nonché quelle destinate dal PRG a realizzare nuove opere della stessa categoria per le esigenze pregresse non soddisfatte e per lo sviluppo. Sono regolate da queste stesse norme anche le aree delle quali il PRG demanda l'individuazione ai piani attuativi e quelle individuate dal PRG ricadenti entro ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Attuazione

L'utilizzazione e l'edificazione delle aree definite come zona FL sono riservate alla Amministrazione Comunale; con eccezione per le aree da destinare ad attrezzature religiose che vengono edificate e/o gestite direttamente dalle organizzazioni religiose previo rilascio di titolo abilitativo nel caso di edificazione.

Il Consiglio comunale può concedere l'uso di dette aree in diritto di superficie a enti o privati per la costruzione e gestione di attrezzature di uso pubblico, sulla base di apposita convenzione registrata vincolante all'uso pubblico a condizioni e per un tempo convenuti. Analogamente, aree in zona FL di proprietà privata possono essere utilizzate da enti o privati, proprietari o con altro titolo d'uso, per la costruzione e gestione di attrezzature di uso pubblico sulla base di apposita convenzione come al punto precedente.

Sono consentiti gli interventi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24; ove l'Amministrazione Comunale dovesse individuare l'esigenza di realizzare aree a verde attrezzato, sarà consentita soltanto la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature per il gioco e l'esercizio fisico, di gazebo e di chioschi, e l'installazione di arredi urbani, il tutto col limite del 20% di superficie sottratta al verde per ogni area.

In questa zona non vengono prescritti indici urbanistici ed edilizi poiché l'edificazione è regolata da prescrizioni di legge o da norme specifiche, e peraltro questa è l'unica zona nella quale la legge consentirebbe la deroga dalle prescrizioni di regolamenti locali.

Destinazione d'uso

La zona FL, indistinta per destinazione d'uso specifica sulle tavole di PRG onde consentire all'Amministrazione Comunale di utilizzarla a seconda delle reali e concrete necessità della collettività senza far ricorso a continue varianti, è riservata alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici f1, f3, f4 (edilizia scolastica fino all'obbligo), f6, f8, f9, f10 (attrezzature collettive), f11, f12 (verde pubblico, parco urbano e attrezzature sportive e ricreative), e ad attrezzature per la mobilità g1, g2, g4.

ZONA FS, PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI SOVRACCOMUNALI

Campo di applicazione

La zona FS individua le aree destinate e da destinare a servizi ed attrezzature di livello sovracomunale.

Attuazione

Sulle aree destinate ad attrezzature e servizi sono realizzabili gli interventi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,

13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 e 24 con il solo permesso di costruire, o di altro provvedimento abilitativo, e con l'approvazione preventiva degli enti competenti (qualora non direttamente operanti) per gli interventi 1, 2, 3, 6, 8. Non si prescrivono indici, come precisato all'articolo precedente.

Per come dettato all'art. 30 delle presenti NTA, le aree boscate individuate sulle tavole di PRG come E2, potranno essere destinate a parchi urbani o territoriali.

Art. VINCOLI PARZIALI

Le tavole P.2.1 e P.2.2 del PRG riportano linee e campiture delimitanti vincoli parziali sovraordinati, apposti con specifiche leggi:

- Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.);
- Fasce di rispetto stradali;
- Aree di rispetto cimiteriale.

La specifica natura e gli effetti di detti vincoli debbono essere desunti dalle rispettive norme che li impongono. In taluni casi, per esigenze di leggibilità delle tavole del PRG, il vincolo non é esplicitamente indicato. In ogni caso, il sistema dei vincoli parziali sovraordinati si intende apposto agli elementi o alle categorie di elementi territoriali individuati dai rispettivi provvedimenti normativi.

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELLE ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

Il PRG, attraverso il presente articolo di NTA e gli elaborati grafici, definisce la gerarchia funzionale e tipologica degli assi principali della rete stradale, in ragione del ruolo loro assegnato o previsto nella riorganizzazione della mobilità sul territorio comunale. Si individua, pertanto, la seguente classificazione tipologica:

- I) Strade extraurbane principali;
- II) Strade extraurbane secondarie;
- III) Strade interpoderali;
- IV) Strade urbane principali;
- V) Strade urbane secondarie;
- VI) Percorso pedonale escursionistico e ciclo-pedonale.

Per alcune strade di nuova progettazione, il PRG definisce anche le caratteristiche geometriche della sezione che conseguono dalla classe tipologica e funzionale assegnata (all. A, B, C e D alle presenti norme). Tali caratteristiche costituiscono le linee guida per la progettazione e l'esecuzione delle opere e degli interventi in ordine alla realizzazione di queste strade.

L'organizzazione della viabilità principale definita dal PRG é la seguente:

Strade di tipo I.

A questa classe appartiene la strada provinciale Zungri - Zaccanopoli - Tropea. Nelle forme e nelle modalità previste dal Nuovo codice della strada, per questi assi di collegamento il PRG appone una fascia di rispetto di ampiezza pari a m 30 a partire dal ciglio esterno della piattaforma. Su questi tracciati é vietata l'apertura di accessi privati e l'innesto di strade pubbliche ad eccezione di quelle previste dal PRG.

Strade di tipo II

A questa classe appartengono i tronchi stradali (esistenti o di nuova progettazione) che intersecano la provinciale e si diramano verso i comuni limitrofi. Nelle forme e nelle modalità previste dal Nuovo codice della strada, per questi assi di collegamento il PRG appone una fascia di rispetto di ampiezza pari a m 20 a partire dal ciglio esterno della piattaforma. Per la sezione dei nuovi tracciati vale l'All. A.

Strade di tipo III

A questa classe appartengono le strade interpoderali. Attraverso il presente articolo, il PRG detta l'obbligo di stabilire una larghezza minima di m 5. L'attività agricola, infatti, riveste per il Comune di Zaccanopoli un ruolo ancora fondamentale nell'economia globale: si ritiene quindi necessario semplificare gli spostamenti all'interno delle zone produttive agricole.

Strade di tipo IV.

Questa classe tipologica comprende alcuni assi (esistenti o di nuova progettazione) di attraversamento e di periplo della città che rivestono un ruolo vitale per l'organizzazione dei flussi di entrata e di uscita dal centro urbanizzato, il collegamento di quest'ultimo con le principali aree per attrezzature collettive e le zone produttive, la connessione alle grandi vie di comunicazione di rilevanza sovracomunale (strade di tipo I). Nelle forme e nelle modalità previste dal Nuovo codice della strada, trattandosi di viabilità urbana non si appone fascia di rispetto.

Appartengono a questa classe:

- a) strade esistenti: quelle individuate con apposito retino sulla tavola A.2;
- b) strade di nuova progettazione: quelle individuate con apposito retino sulle tavole P.2.1 e P.2.2, fatta eccezione per la strada di connessione tra via Maresusa e via Portico della Chiesa, e quelle interne all'intervento in zona CRC, appartenenti queste ultime al tipo V.

Per la sezione dei nuovi tracciati vale l'All. B.

Strade di tipo V.

Questa classe tipologica raggruppa alcuni rami della rete stradale comunale anche molto diversi fra loro per caratteristiche funzionali e gestionali, ma accomunati dal fatto che, negli scenari di evoluzione prefigurati dal PRG, assolvono al ruolo di elementi di razionalizzazione dei flussi interni e di distributori verso gli assi di attraversamento della città (strade di tipo IV). Nelle forme e nelle modalità previste dal Nuovo codice della strada, non si appone fascia di rispetto.

Appartengono a questa classe:

a) strade esistenti: quelle individuate con apposito retino sulla tavola A.2;

b) strade di nuova progettazione: strada di connessione tra via Maresusa e via Portico della Chiesa, e quelle interne all'intervento in zona CRC, appartenenti queste ultime al tipo V.

Per la sezione dei nuovi tracciati della strada di connessione via Maresusa e via Portico della Chiesa vale l'All. C, rimandando al piano attuativo in corso di realizzazione i tracciati delle strade interne alla zona CRC.

Strade di tipo VI.

Appartengono a questa categoria i percorsi pedonale escursionistico e ciclo-pedonale. Il sedime di tali tracciati è in parte esistente, in parte di nuovo impianto: per le parti di nuovo impianto (destinazione d'uso specifica g5) si rimanda all'allegato D alle presenti NTA.

Il PRG, inoltre, recepisce il dettato del Commissario ad acta per l'individuazione di un'area da destinare a stazione di servizio: si destina a tale scopo (destinazione d'uso specifica g3) l'area individuata con apposito retino sulle tavole di PRG.

Art. 131 – Norme di Salvaguardia

Sono da salvaguardare integralmente le falde acquifere, le sorgenti e le fontane di uso pubblico, ricadenti all'interno del territorio comunale.