



# COMUNE DI CAMINI

Provincia di Reggio Calabria

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



**Oggetto: Regolamento Edilizio Tipo (RET)**

Aggiornato con le prescrizioni del parere motivato del Dipartimento Ambiente della Regione Calabria D.D.R. n. 6483 del 12.05.2023

**Data: Maggio 2023**

Il Sindaco: *Giuseppe Alfarano*

Il RUP: *Ing. Carmelo Daqua*



**KAINS ENGINEERING srl**

Architettura - Ingegneria - Urbanistica

Sede Legale: VIA XXV APRILE 13

88068 - SOVERATO (CZ)

P.IVA 03812950792

PEC: Kengineering@pec.it

Arch: *Agazio Zofrea*

# Sommario

<b>QUADRO NORMATIVO D'ATTUAZIONE</b> .....	<b>8</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>8</b>
Art. 1 Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del Regolamento edilizio e urbanistico .....	8
Art. 2 Elaborati del PSC e del REU .....	8
Art. 3 Riferimento agli elaborati cartografici .....	9
Art. 4 Modalità di variazione degli elaborati e relativi contenuti del PSC e del REU .....	9
Art. 5 Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico .....	9
Art. 6 Validità ed efficacia del Regolamento urbanistico .....	9
<b>TITOLO II - NORME E DISPOSIZIONI URBANISTICHE</b> .....	<b>10</b>
<b>CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b> .....	<b>10</b>
Art. 7 Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative .....	10
Art. 8 Disposizioni generali in relazione alla classificazione del territorio .....	10
Art. 9 Standard e Parametri urbanistici .....	11
Art. 10 Distanze .....	12
<b>CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO - TERRITORIO URBANIZZATO</b> .....	<b>14</b>
<b>AMBITO DELLA CITTÀ STORICA</b> .....	<b>14</b>
Art. 11 Ambito storico originario .....	14
Art. 12 Ambito urbano consolidato posto ai margini del nucleo storico originario. ....	15
Art. 13 Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano, infrastrutturato .....	16
<b>CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE</b> .....	<b>18</b>
<b>Nuove Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico - Disposizioni Generali</b> .....	<b>18</b>
Art. 14 Aree della trasformazione attraverso PAU .....	20
Art. 15 Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari .....	21
Art. 16 Aree agricole intraurbane. ....	23
Art. 17 Ambiti per attrezzature turistico-balneari. ....	24
Art. 18 Attrezzature e servizi balneari in ambito rurale. ....	25
Art. 19 Ambiti produttivi di tipo artigianale .....	26
Art. 20 Area demaniale marittima .....	27
<b>Capo IV IL TERRITORIO APERTO</b> .....	<b>27</b>
<b>le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola</b> .....	<b>27</b>
Art. 21 Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole .....	27
Art. 22 Regolamento per le aree agricole e per le aree di salvaguardia .....	28

Art. 23 Individuazione delle aree agricole poste sul territorio aperto.....	28
Art. 24 Criteri per l'edificazione nelle aree agricole .....	29
Art. 25 Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale .....	31
Art. 26 Agriturismo .....	32
Art. 27 Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura .....	33
Art. 28 Annessi rustici e altri Insedimenti produttivi .....	34
<b>TITOLO III - IL SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>	<b>35</b>
Art. 29 Impianti di distribuzione dei carburanti.....	35
Art. 30 Modalità di attuazione di aree e attrezzature generali di interesse pubblico .....	35
Art. 31 Aree per la protezione civile (SPC).....	35
Art. 32 Aree cimiteriali.....	35
Art. 33 Piano del verde urbano.....	35
<b>TITOLO IV IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....</b>	<b>37</b>
Art. 34 Le infrastrutture della mobilità .....	37
Art. 35 Linee per il trasporto energetico .....	37
Art. 36 Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni .....	38
Art. 37 Infrastrutture ferroviarie.....	38
<b>TITOLO V - DISPOSIZIONI ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>39</b>
Art. 38 Geologia dei luoghi e rischio sismico .....	39
Art. 39 Prescrizioni geologiche.....	40
Art. 40 Rischio sismico .....	43
Art. 41 Attività estrattive .....	44
<b>REGOLAMENTO EDILIZIO .....</b>	<b>45</b>
PREMESSA .....	45
<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>48</b>
Finalità del Regolamento Edilizio .....	48
Oggetto del Regolamento Edilizio.....	48
Rinvii a norme vigenti .....	48
Rinvio alla pianificazione sovraordinata .....	49
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>50</b>
CAPO V - SUE, SUAP e Organismi consultivi.....	50
Art. 42 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia ecc. ....	50
Art. 43 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie .....	51

Art. 44 Le modalità di coordinamento con il SUAP.....	51
<b>CAPO VI - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....</b>	<b>52</b>
Art. 45 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	52
Art. 46 Certificato di destinazione urbanistica.....	53
Art. 47 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	53
Art. 48 Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità.....	54
Art. 49 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	55
Art. 50 Pareri preventivi.....	56
Art. 51 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	56
Art. 52 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	57
Art. 53 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	57
Art. 54 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili .....	58
<b>TITOLO VII - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>59</b>
<b>CAPO VII - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>59</b>
Art. 55 Comunicazioni di inizio e di 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 ecc.;.....	59
Art. 56 Comunicazione di fine lavori.....	60
Art. 57 Occupazione di suolo pubblico .....	60
Art. 58 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.....	61
<b>CAPO VIII – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULLA EDIFICAZIONE ESISTENTE .....</b>	<b>61</b>
Art. 59 Definizione degli interventi sull'edificazione esistente.....	61
<b>TITOLO VIII - PROCEDIMENTI .....</b>	<b>64</b>
<b>CAPO IX - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SENZA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....</b>	<b>64</b>
Art. 60 Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo .....	64
Art. 61 Permesso di Costruire (PdC) .....	67
Art. 62 Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) .....	68
Art. 63 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza .....	69
Art. 64 Mutamento di destinazione d'uso .....	70
Art. 65 Opere pubbliche - Attività edilizia della pubblica amministrazione .....	70
Art. 66 Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire (PdC).....	70
Art. 67 Presentazione della domanda di Permesso di Costruire (PdC).....	71
Art. 68 Titolarità dell'attività edilizia.....	71
Art. 69 Contenuto della domanda di Permesso di Costruire .....	72

Art. 70 Documentazione tecnica del Permesso di Costruire .....	73
Art. 71 Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire .....	73
Art. 72 Documenti da allegare alla Segnalazione Certificata Inizio Attività.....	75
Art. 73 Vincolo di asservimento.....	76
Art. 74 Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione.....	76
Art. 75 Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire .....	77
Art. 76 Istruttoria della Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) .....	78
Art. 77 Voltura .....	79
<b>CAPO X - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....</b>	<b>79</b>
Art. 78 Richiesta, titolarità, presentazione .....	79
Art. 79 Documentazione .....	80
Art. 80 Convenzione.....	80
Art. 81 Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo .....	81
Art. 82 Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata.....	81
<b>CAPO XI - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>82</b>
Art. 83 Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	82
Art. 84 Punti fissi di linea e di livello .....	82
Art. 85 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	82
Art. 86 Cartelli di cantiere.....	84
Art. 87 Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	84
Art. 88 Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....	85
Art. 89 Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	85
Art. 90 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	86
Art. 91 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....	86
<b>TITOLO IX - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>87</b>
<b>CAPO XII - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>87</b>
Art. 92 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici .....	87
Art. 93 Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio	88
Art. 94 Edifici destinati ad altri usi .....	90
Art. 95 Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali.....	90
Art. 96 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, ecc. Le componenti principali dell'edificio, inteso come sistema edificio-impianto, con l'inclusione delle sue pertinenze aperte o chiuse, sono:.....	92

Art. 97 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.	102
Art. 98 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità.....	103
Art. 99 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	105
Art. 100 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.	106
Art. 101 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");.....	109
Art. 102 Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	110
CAPO XIII - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	110
Art. 103 Strade.....	110
Art. 104 Portici.....	111
Art. 105 Piste ciclabili.....	111
Art. 106 Aree per parcheggio.....	111
Art. 107 Piazze e aree pedonali .....	112
Art. 108 Passaggi pedonali e marciapiedi .....	112
Art. 109 Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	112
Art. 110 Chioschi/dehors su suolo pubblico .....	113
Art. 111 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato .....	113
Art. 112 Recinzioni.....	113
Art. 113 Numerazione civica.....	114
CAPO XIV - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	114
Art. 114 Aree verdi.....	114
Art. 115 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	115
Art. 116 Orti urbani.....	116
Art. 117 Parchi e percorsi in territorio rurale .....	118
Art. 118 Sentieri.....	118
Art. 119 Tutela del suolo e del sottosuolo .....	119
CAPO XV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	119
Art. 120 Approvvigionamento idrico; .....	119
Art. 121 Depurazione e smaltimento delle acque .....	119
Art. 122 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	120
Art. 123 Distribuzione dell'energia elettrica.....	120
Art. 124 Distribuzione del gas .....	120
Art. 125 Ricarica dei veicoli elettrici .....	120

Art. 126 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	121
Art. 127 Telecomunicazioni .....	121
<b>CAPO XVI - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>122</b>
Art. 128 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	122
Art. 129 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	122
Art. 130 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	123
Art. 131 Allineamenti .....	124
Art. 132 Piano del colore .....	124
Art. 133 Coperture degli edifici.....	124
Art. 134 Illuminazione pubblica .....	125
Art. 135 Griglie ed intercapedini.....	125
Art. 136 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici (canne fumarie) .....	126
Art. 137 Serramenti esterni degli edifici .....	127
Art. 138 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	127
Art.139 Cartelloni pubblicitari .....	127
Art. 140 Muri di cinta .....	128
Art. 141 Beni culturali e edifici storici .....	128
Art. 142 Cimiteri monumentali e storici .....	128
Art. 143 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani. ....	128
<b>CAPO XVII - ELEMENTI COSTRUTTIVI .....</b>	<b>128</b>
Art. 144 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	128
Art. 145 Serre bioclimatiche .....	129
Art. 146 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.	129
Art. 147 Coperture, canali di gronda e pluviali .....	130
Art. 148 Strade e passaggi privati e cortili .....	130
Art. 149 Cavedi, pozzi luce e chiostrine. ....	130
Art. 150 Intercapedini e griglie di aerazione.....	131
Art. 151 Recinzioni .....	132
Art. 152 Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	132
Art. 153 Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	132
Art. 154 Piscine .....	132
Art. 155 Altre opere di corredo agli edifici. ....	132
<b>TITOLO X - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>133</b>

Art. 156 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.	133
Art. 157 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori - sospensioni dei lavori .....	133
Art. 158 Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari.....	134
<b>TITOLO XI - NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>135</b>
Art. 159 Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	135
Art. 160 Disposizioni transitorie .....	135
<b>ALLEGATO "A" Quadro delle definizioni uniformi.....</b>	<b>136</b>
<b>appendice .....</b>	<b>140</b>

# QUADRO NORMATIVO D'ATTUAZIONE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### *Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del Regolamento edilizio e urbanistico*

Ai sensi della L.R. 19/2002 e s.m.i, il Regolamento urbanistico costituisce la parte operativa e gestionale del Piano Strutturale e pertanto attua, precisa e dettaglia le indicazioni in esso contenute. Si divide in **Quadro Normativo d'Attuazione e Regolamento Edilizio**

### Art. 2

#### *Elaborati del PSC e del REU*

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) sono costituiti dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI DEL QUADRO CONOSCITIVO E PROGETTUALE DEL PSC:

**Q.C.U.1** - Carta delle connessioni territoriali;

**Q.C.U.2** - Carta del sistema infrastrutturale e della mobilità (1:5.000);

**Q.C.U.2a** - Carta del sistema delle reti idriche e fognarie (1:5.000);

**Q.C.U.3** - Carta del sistema dei vincoli, delle fasce di rispetto, dei beni culturali e paesaggistici scala (1:5.000);

**Q.C.U.3a** - Carta del sistema dei vincoli comunali paesaggistici e di valore storico testimoniale scala (1:5.000);

**Q.C.U.4** - Carta dello stato di conformazione urbanistica vigente (1:5.000);

**Elaborato N. 1 – REV Q.C.U. 5** - Carta di classificazione del territorio comunale (1:5.000);

**Q.C.U. 6** - Carta della coerenza e delle strategie di Piano;

**Q.C.U. 7** - Carta della sovrapposizione tra le conformazioni urbanistiche del P.R.G. vigente e quelle del presente Piano (1:5.000);

**Elaborato N. 2 – REV. QCU8** Carta di Sintesi del REU 1: 5.000;

**Elaborato N. 3 – REV. QCU8A** Carta di Sintesi del REU – Capoluogo 1: 2.000;

**Elaborato N. 4 – REV. QCU8B** Carta di Sintesi del REU – Travatura/Ellera 1: 2.000;

**Elaborato N. 5 – REV. QCU8C** Carta di Sintesi del REU – Camini Mare 1: 2.000;

**Q.C.U.9** - Carta della sovrapposizione tra il REU e la fattibilità geologica;

**Elaborato N. 6 - REV. Q.C.U.9A** - Carta della sovrapposizione tra il REU e il P.S.E.C. (1:5.000);

**Elaborato N. 7 - REV. Q.C.U.9B** - Carta della sovrapposizione tra il REU e il P.G.R.A. (1:5.000)

**QCU10** - Carta degli Ambiti di attenzione (1:5.000).

**Elaborato N. 8 – Recepimento delle prescrizioni**, Prot. Gen. SIAR n. 439291 del 20/12/2019;

**Elaborato N. 9 – REV Regolamento Edilizio Urbanistico (REU)** redatto secondo lo schema approvato Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 27 dicembre 2017 n. 642;

ELABORATI ILLUSTRATIVI:

**Relazione generale.**

ELABORATI NORMATIVI:

Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) e Tabelle di Trasformazione ad esse allegate.

Attuazione e Gestione del Regolamento Edilizio e Urbanistico:

Al Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) e alle Tabelle di Trasformazione ad esse allegate, dovranno fare riferimento e conformarsi le redazioni delle Schede Progettuali d'iniziativa pubblica che rappresentano il Repertorio Progetti, costituito da:

- Comparti edificatori ai sensi dell'art. 31 della LUR, definiti Progetti Unitari (PU);
- Piani Attuativi Unitari ai sensi dell'art. 30 della LUR);

Redatte e definite le Schede Progettuali, sia i PU che i PAU potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

### *Art. 3*

#### *Riferimento agli elaborati cartografici*

Le prescrizioni del Regolamento urbanistico fanno riferimento agli elaborati cartografici così come espressamente indicato negli articoli di seguito riportati.

In particolare, il Regolamento urbanistico fa riferimento ai seguenti elaborati grafici che assumono valore prescrittivo:

Q.C.U.8 - Carta di sintesi del R.E.U. 1:5.000;

Q.C.U.8a - Carta di sintesi del R.E.U. 1:2.000;

Q.C.U.8b - Carta di sintesi del R.E.U. 1:2.000;

Q.C.U.8c - Carta di sintesi del R.E.U. 1:2.000.

### *Art. 4*

#### *Modalità di variazione degli elaborati e relativi contenuti del PSC e del REU*

1) Costituisce variante al PSC, da definire con le procedure previste dalla Legge Regionale Urbanistica della Calabria, le modifiche degli elaborati costitutivi il quadro conoscitivo e degli elaborati:

Q.C.U. 5 - Carta di classificazione del territorio comunale

Q.C.U. 6 - Carta della coerenza e delle strategie di Piano

2) Costituisce variante al REU, da definire con le procedure previste dalla Legge Regionale Urbanistica della Calabria, le modifiche degli elaborati:

Q.C.U.8 - Carta di sintesi del R.E.U.

Q.C.U.8a - Carta di sintesi del R.E.U.

Q.C.U.8b - Carta di sintesi del R.E.U.

Q.C.U.8c - Carta di sintesi del R.E.U. e la modifica delle presenti norme.

### *Art. 5*

#### *Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico*

Il Regolamento Edilizio Urbanistico conferma l'articolazione del Piano Strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

### *Art. 6*

#### *Validità ed efficacia del Regolamento urbanistico*

La validità e la durata del Regolamento Edilizio Urbanistico è disciplinata dalla L.R. n.19/2002 e s.m.i., così come le procedure di formazione, adozione e approvazione delle sue varianti. In virtù dell'adozione e dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio Urbanistico, la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso.

# TITOLO II - NORME E DISPOSIZIONI URBANISTICHE

## CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### Art. 7

#### *Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative*

Il territorio comunale è suddiviso nelle parti per le quali si applicano le seguenti definizioni e trovano applicazione le presenti norme in materia urbanistico-edilizia, anche in assenza di corrispondenza con le Zone territoriali omogenee (ZTO) di cui al D.M. 1444/1968:

#### IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

Il Sistema Insediativo Concentrato si divide in:

Territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile e sistema non urbano (territorio aperto):

A sua volta il **territorio urbanizzato** si articola in:

Ambito storico originario

Ambito urbano consolidato posto ai margini del nucleo storico

Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano

Il territorio urbanizzabile si articola in:

Aree della trasformazione attraverso PAU

Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari

Aree agricole intraurbane

Ambiti per attrezzature turistico-balneari

Ambito turistico-ricettivo (a monte della Ferrovia)

Ambiti produttivi di tipo artigianale

Area demaniale marittima

E il sistema non urbano (*territorio aperto*) si articola in:

E1 - Aree agricole a carattere produttivo

E2 - Aree agricole di rigenerazione ambientale

E3 - Aree agricole di interesse paesaggistico sottoposte a vincolo ambientale

### Art. 8

#### *Disposizioni generali in relazione alla classificazione del territorio*

##### *1. Disposizioni generali riferite al territorio urbanizzato*

Nel territorio urbanizzato il titolo abilitativo viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti e a seguito dell'allacciamento della rete dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare dell'intervento.

Tutti gli interventi che comportano aumento di SC o modifica di destinazione d'uso devono garantire il rispetto delle dotazioni minime, così come quantificate dalle presenti Norme.

##### *2. Disposizioni generali riferite al territorio urbanizzabile del sistema urbano*

Nel territorio urbanizzabile, qualora l'intervento sia consentito previo PAU, gli interventi devono prevedere la cessione gratuita e la realizzazione degli Standard. Il PAU deve inoltre prevedere l'allaccio alla rete dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare

dell'intervento.

Tutti gli interventi che comportano aumento di SC o modifica di destinazione d'uso devono garantire il rispetto delle dotazioni minime così come quantificate dalle presenti Norme.

### *3. Disposizioni generali riferite al territorio aperto*

Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio non urbano perseguendo le finalità stabilite dall'art.50 comma 3 della L.R. n.19/2002 e s.m.i.:

- a.** valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b.** valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
- c.** porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d.** incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e.** favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f.** tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g.** orientare ad un corretto uso le risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Camini.

Nel sistema non urbano sono consentite le attività agricole previste dall'art.2.135 del Codice civile.

## *Art. 9*

### *Standard e Parametri urbanistici*

Per le aree oggetto di trasformazione urbanistica in forma indiretta, le aree a standard da rilasciare sono pari a 24 mq/ab.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi in forma diretta negli Ambiti del territorio urbanizzabile e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della Legge n.1150/1942 come modificato dall'art. 2 comma 2 della Legge n.122/1989 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. In particolare, per le nuove costruzioni residenziali sono obbligatori per ciascuno alloggio, almeno due posti auto, comprensivi degli obblighi derivanti dalla Legge n.122/1989, in parcheggi condominiali (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree, in cui le presenti norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata da parametri e standard esplicitati dalle seguenti lettere.

#### ***a. Produttive, artigianali e industriali:***

per i nuovi Insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali Insediamenti;

#### ***b. Insediamenti di carattere commerciale e direzionale:***

per tali insediamenti ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; nel territorio urbanizzato tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta a tali standard, le dotazioni seguenti:

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge n.122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- parcheggi per la sosta di relazione.

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Sono individuati nelle seguenti misure:

- per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita; tale dimensionamento non si applica all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;
- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- Nel territorio urbanizzato è consentita la monetizzazione degli standard a parcheggio.

**c. Insedimenti a carattere turistico ricettivo:**

- parcheggi pertinenziali:
- un posto macchina per ogni camera
- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante;
- 1,00 mq/10 mc ex legge 122/89;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli Insedimenti produttivi, (punto b) del presente comma.

In tutto il territorio comunale, ove è ammissibile l'edificazione, sono consentiti interventi di sistemazione esterna per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile; le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti.

*Art. 10  
Distanze*

In relazione alle distanze valgono le seguenti indicazioni:

**D** - Distanze minime dei fabbricati.

Per distanza tra edifici o tra edifici e bordo stradale si intende la distanza minima congiungente il corpo più avanzato del fabbricato - con esclusione degli sbalzi fino a 1,20 metri lineari - e il ciglio della strada o dell'edificio compresi gli aggetti di ogni genere (terrazze scoperte aggettanti e scale esterne) con esclusione di pensiline, tettoie e gronde. Sono distinte nel modo seguente:

**D1** - Distanze dei fronti del fabbricato dal bordo stradale.

Per i nuovi edifici ricadenti all'interno delle mura analogiche non compresi nei PAU - i cui dettati normativi possono stabilire distanze diverse, anche in aumento - le distanze da

osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art.9, comma 2, del D.M. n.1444/1968 e cioè:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Le aree comprese tra il ciglio stradale e la distanza prescritta, di cui al capoverso precedente, dovranno essere gratuitamente rilasciate al Comune e il loro trasferimento dovrà avvenire per atto pubblico.

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Nuovo Codice della Strada, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle aree vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come ripreso dal T.U. 380/01 e s.m.i.;
  - b. la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- 3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 13, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 13.

**D2** - Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di zona e di proprietà.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento della SC si mantengono le distanze preesistenti; in caso di interventi di recupero con incremento della SC se si tratta di:

- sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00;
- ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00.

Per gli interventi di nuova costruzione: ml 5,00, salvo indicazione diversa negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. La costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine, se il terreno retrostante è inedificato.

**D3** - Distanza tra edifici.

Nel caso di interventi di recupero senza incremento della Superficie complessiva (SC), si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SC:

- ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di ml 12,00;
- ml 10,00 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di ml 12,00, fatte salve distanze maggiori per il rispetto delle norme antisismiche;
- per le sopraelevazioni saranno mantenute le distanze preesistenti con un minimo di ml 6,00. Per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente punto nei casi in cui siano specificatamente previsti dal presente Regolamento urbanistico.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a ml 2,50 e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, ecc.) purché sprovviste di finestre.

## CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO - TERRITORIO URBANIZZATO

### AMBITO DELLA CITTÀ STORICA

L'ambito della città storica si suddivide in Ambito storico originario, Ambito urbano consolidato posto ai margini del nucleo storico originario e Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano.

Alla formazione degli insediamenti storici, distribuiti sull'intero territorio, è stata dedicata una specifica indagine, effettuata basandosi sulla lettura della cartografia disponibile e da indagini dirette.

La lettura delle carte ha preso in considerazione, distintamente, la stratificazione succedutasi nel tempo. Si è reso opportuno distinguere l'impianto originario dalla parte urbana storica consolidatasi e venutasi a formare a seguito delle stratificazioni succedutesi nel tempo.

Sono state individuate delle regole che hanno presieduto alla costruzione del nucleo originario (nel rapporto tra le trasformazioni urbane e i caratteri preesistenti, in quello tra spazi pubblici e spazi privati, tra edificio ed edificio, costruzione e lotto, costruzione e strada). La riconoscibilità e la permanenza del tracciato viario del nucleo storico originario, così come definito con campitura rossa in cartografia, appartiene alla memoria collettiva e, come tale, è soggetto a tutela, poiché costituisce, nella sua interezza, un bene comune. Sono, altresì, soggetti a tutela quei manufatti che, pur non localizzati nell'ambito del nucleo storico originario, presentano caratteristiche tipologiche, stilistiche e architettoniche di pregio, differenziandosi dal resto del tessuto edilizio.

#### Art. 11

##### *Ambito storico originario*

1) Costituisce l'armatura urbana storica del territorio del Comune di Camini, riconosciuto con apposita campitura nell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico Tav.QCU8.

È caratterizzato da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili nei singoli edifici, nell'insieme dell'impianto insediativo nelle aree inedificate e negli spazi pubblici. In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; valgono quindi le norme previste dall'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Fino alla formazione e approvazione del Piano Attuativo di Recupero del centro storico, nel perimetro del nucleo originario varranno come strumentazione urbanistica di salvaguardia gli **Indirizzi e le Direttive** contenuti nell'art. 17 delle *Disposizioni Normative del QTR/P* il cui **punto 10** viene di seguito riportato, in sostituzione della normativa vigente:

*... omissis ...*

a. Usi urbani ammessi e previsti: *Gli usi urbani ammessi coincidono con tutti gli usi esistenti e specificatamente: uso residenziale, commercio al dettaglio (Parchi commerciali Naturali con esclusione delle grandi superfici), artigianato non molesto, pubblici esercizi, Uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative, oltre agli usi di servizio per attrezzature urbane.*

b. Aree libere: *Le aree libere sono inedificabili. In presenza di spazi originati da crolli e/o demolizioni, le definizioni architettoniche dovranno amalgamarsi al contesto senza introdurre anomalie figurative e dimensionali.*

c. Le alberature: *Le specie arboree esistenti saranno tutelate ed implementate mediante l'uso di specifiche specie autoctone.*

d. Edifici tutelati "ope legis": *Sono gli edifici ricompresi nei vincoli della Soprintendenza per cui le modalità di intervento sono classificate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e la Categoria di intervento è il restauro conservativo.*

e. Edifici di interesse storico: *sono gli edifici di impianto storico che caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione. Per tali edifici saranno ammessi le seguenti Categorie d'intervento così come definiti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio all'art. 29.*

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria.*

- *Restauro e risanamento conservativo.*

- *Ristrutturazioni o recupero senza aggiunta di nuovi elementi o modifiche alle strutture topografiche esistenti di manufatti e luoghi.*

*f. Ripristino Tipologico: Sono gli edifici di interesse storico, anche con forte degrado, che a partire dalla documentazione storica disponibile, di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico debbono essere ripristinati nelle loro caratteristiche originarie. La categoria d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia e le operazioni possibili sui complessi architettonici, sugli edifici in generale, e nelle manutenzioni di spazi pubblici, dovranno mirare al mantenimento dell'integrità materiale dei beni oggetto di intervento (elementi in legname, manti di copertura, infissi, intonaci, tinteggiature, elementi in pietra lavorata ecc.) nonché l'uso di tecniche tradizionali di intervento*

*g. Edifici del tessuto minore: fino alla formazione di un nuovo Piano attuativo di recupero del Centro storico inerente al Disciplinare di cui all'art. 48, comma 2, della L.U.R. n.19/2002 gli edifici del tessuto minore saranno assoggettati alle modalità previste per il precedente Ripristino Tipologico. Con il citato Disciplinare tali edifici, di minore interesse storico ma sempre di interesse storico - culturale per l'impianto urbano, potranno essere trattati con normative specifiche.... omissis.*

### *Art. 12<sup>1</sup>*

#### *Ambito urbano consolidato posto ai margini del nucleo storico originario.*

Tale ambito è costituito dalle frange di aree poste ai margini del nucleo storico originario meglio identificate con apposita campitura nell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico.

1) Sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa - tesa a restituire compiutezza formale e architettonica, secondo i criteri meglio specificati dai commi successivi.

Gli interventi ammessi si attuano attraverso intervento diretto; **sono** consentiti i seguenti ampliamenti una tantum all'interno della sagoma planimetrica:

- Sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- Per gli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse, a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti più alti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario.

2) I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Tipologia coerente e allineata con l'edificazione circostante;
- Volume massimo Vmax 600 mc;

---

<sup>1</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

- Volume semplice con copertura piana, continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali;
- 3) Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.
- 4) Le integrazioni dovranno essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente; nel caso in cui questo risulti ancora allo stato di "grezzo", cioè non intonacato, il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'ampliamento sarà condizionato all'impegno, sottoscritto dal richiedente, ad ultimare la finitura esterna dell'edificio esistente. Analogo impegno dovrà essere sottoscritto per l'ampliamento o per la realizzazione di annessi pertinenziali. Il rilascio del permesso di costruire sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi volumi se condonati con le modalità architettoniche previste.
- 5) Gli interventi si realizzano attraverso SCIA o Permesso di Costruire per come specificato nella Sezione 3 del presente Regolamento.
- 6) Sono ammesse le seguenti funzioni:
- Residenziale;
  - Direzionale;
  - Artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
  - Turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
  - Pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
  - Parcheggio a servizio delle attività ammesse.

#### *Art. 13<sup>2</sup>*

##### *Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano, infrastrutturato*

1) Sono le parti di recente formazione costituite da edilizia discontinua e priva di qualità urbana, sulle quali sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa, tesi a restituire compiutezza formale e urbanistico-architettonica.

Esse si suddividono in aree la cui conformazione urbanistica era già definita dal presente Piano e aree che sono state considerate in *aggiunta* rispetto alla conformazione urbanistica precedente, come si evince dalla Tavola Q.C.U. 7

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni di pari volume, nei quali casi l'intervento dovrà tenere conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

È previsto il mantenimento degli usi in atto e la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la

---

<sup>2</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 5, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'*Appendice*, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra quelle previste dalle *lettere a b, d del comma 4 dell'art. 57 della L.R. n.19/2002*. Ed inoltre sono ammesse le seguenti funzioni:

- Artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- Turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;

Per le nuove costruzioni i limiti dell'utilizzazione fondiaria sono:

- a.  $U_f = 0,40$  mq/mq per le aree già considerate Zone Omogenee B1 e B2 dal PRG vigente, contrassegnate dal numero **1** nella campitura corrispondente, evidenziata nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).
- b.  $U_f = 0,25$  mq/mq per le aree già considerate Zone Omogenee C1 e C2 dal PRG vigente, contrassegnate dal numero **2** nella campitura corrispondente, evidenziata nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).
- c.  $U_f = 0,20$  mq/mq per le aree ricadenti nelle Zone Agricole e per quelle già previste a Standard dal PRG vigente, contrassegnate dal numero **3** nella campitura corrispondente, evidenziata nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).
- d.  $U_f = 0,06$  mq/mq per le aree ricadenti nelle Zone Agricole del PRG vigente, prive di campitura numerica nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).

Tali aree dovranno attenersi alle seguenti disposizioni generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 2,70 e m 3,30, ad eccezione degli edifici a carattere commerciale per i quali l'altezza massima consentita è pari a m 3,70;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 60% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie del lotto edificabile;
- $D1 = ml. 5,00$ ;  $D2 = ml. 5,00$ ;  $D3 = ml. 10,00$
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo  $V_{max}$  ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani.
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Il Permesso di Costruire in dette aree viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti.

- 2) Gli interventi si realizzano attraverso Permesso di Costruire Convenzionato. Le aree a Standard, da rilasciare a corpo unico e non frammentato, sono pari a mq. 24/ab. Le aree pubbliche compensative sono pari alle seguenti percentuali delle superfici fondiarie interessate:

- 10% con riferimento alla lettera a) del punto 1;
- 20% con riferimento alla lettera b) del punto 1;
- 25% con riferimento alla lettera c) del punto 1;
- 35% con riferimento alla lettera d) del punto 1.

- 3) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

## **CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE**

### **Nuove Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico - Disposizioni Generali**

1. Le Nuove Aree di Trasformazione riguardano ambiti per i quali il PSC prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi Insediamenti di tipo turistico, a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.
2. Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità riportate nelle Tabelle Riepilogative allegate, ovvero ad attuazione diretta tramite "Permesso di Costruire convenzionato".

3. Tutte le aree a standard individuate nelle aree di trasformazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Non è consentita la monetizzazione delle aree a standard le cui superfici devono quindi essere completamente cedute al Comune, fatte salve condizioni di interesse pubblico determinate, motivate e deliberate dalla Giunta Comunale.

La cessione gratuita al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi Insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito dell'Area di Trasformazione, dovrà essere definita in sede di convenzione. All'interno della Convenzione potrà essere stabilito che alcune aree, comunque gravate da vincolo di uso pubblico, potranno non essere volturate al patrimonio indisponibile del Comune. Gli indici, i parametri contenuti nelle Tabelle Riepilogative allegate costituiscono la base per la stesura del piano attuativo.

L'acquisizione delle aree a standard *aggiuntive* può avvenire tramite cessione e realizzazione gratuita (o convenzionamento dell'utilizzo nel caso di attrezzature pubbliche). Le aree pubbliche *aggiuntive* che verranno rilasciate con le stesse modalità di cui al comma precedente garantiranno una premialità urbanistica.

Per l'acquisizione delle aree *aggiuntive* l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, ma solo quale misura straordinaria e comunque qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche.

In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

4. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito.
5. L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:

**a.** a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede, attraverso Permesso di Costruire diretto, previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo.

**b.** a seguito di accordo parziale tra i proprietari. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle Tabelle Riepilogative allegate, attraverso Permesso di Costruire diretto previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo, con le seguenti limitazioni:

- la superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno una area di concentrazione volumetrica;
  - deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a standard,
  - deve essere garantita la realizzazione della volumetria residua da realizzare negli interventi successivi.
6. I PA o il "Permesso di Costruire convenzionato" dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche previste dal PSC, salvo modeste rettifiche delle stesse, dovute a esigenze comprovate e determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare gli obiettivi e i principali elementi costitutivi specificati per ciascuna Area di Trasformazione.

Il territorio urbanizzabile si suddivide in:

***Aree della trasformazione attraverso PAU***

***Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari***

***Aree agricole intraurbane***

***Ambiti per attrezzature turistico-balneari***

***Ambito turistico-ricettivo (a monte della Ferrovia)***

***Ambiti produttivi di tipo artigianale***

***Area demaniale marittima***

Per le parti dell'intero territorio comunale ricadenti nelle aree geologicamente non idonee e/o interessate da vincolo di inedificabilità assoluta, l'utilizzazione edificatoria assegnata dal presente REU, può essere trasferita e concentrata sulla parte idonea prevista e definita dalle varie campiture riportate sulla Tavola Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).

### Art. 14<sup>3</sup>

#### Aree della trasformazione attraverso PAU

1) Sono parti del territorio completamente prive di elementi di urbanizzazione primaria, i cui spazi necessitano di un adeguato disegno pianificatorio.

Gli interventi si attuano tramite PAU, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero perimetro. La realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde) specificamente definiti e relativi a ciascun intervento è a carico dei lottizzanti.

2) Per la realizzazione degli interventi valgono inoltre le seguenti norme generali:

- l'Indice Convenzionale di Edificabilità è pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,20 mq/mq costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria privata e 0,10 mq/mq costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria pubblica;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra, compreso l'eventuale seminterrato;
- non viene considerata ai fini volumetrici e di sviluppo di piano solo la parte completamente interrata;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml 5,00; D2 = ml 6,00; D3 = ml 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 25,00

---

<sup>3</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Nell'ambito di redazione dei piani attuativi comprendenti eventuali attività artigianali, dovranno essere definite le categorie delle opere ammissibili nonché quelle espressamente vietate. Per le categorie ammissibili occorrerà fissare un valore in decibel secondo la normativa vigente a protezione delle zone residenziali tenendo conto della classe acustica massima ammissibile;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste;

I Piani Attuativi Unitari (PAU), redatti nel rispetto delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, nonché delle norme di edilizia sostenibile e risparmio energetico non dovranno essere sottoposti ad ulteriore verifica di assoggettabilità a VAS; gli eventuali strumenti di pianificazione negoziata (PINT, PRU, RIURB, PRA), ai sensi dell'art. 4, comma 2, del "Disciplinare Operativo" allegato alla DGR n.624 del 23 dicembre 2011 della Regione Calabria, dovranno essere sottoposti a verifica di VAS, al fine di verificare le condizioni di sostenibilità ambientale ai fini della loro attuazione;

- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la Slp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani;
  - il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; non sono consentiti terrazza a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.
- 3) Edificazione di tipo indiretta. I PAU saranno redatti conformemente a quanto previsto dall'art. 30 della L.R. 19/02, e secondo i parametri urbanistici meglio specificati dalla tabella contenuta nell'allegato Repertorio dei Progetti.
- 4) Sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale;
  - direzionale;
  - artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
  - turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
  - pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
  - parcheggio a servizio delle attività ammesse.

#### *Art. 15<sup>4</sup>*

##### *Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari*

**1)** Sono le parti del territorio che - pur essendo interessate da brani di urbanizzazione primaria - necessitano di un ridisegno delle parti al fine di ridare loro un'adeguata compiutezza formale.

**2)** All'interno di tali ambiti individuati, gli interventi si attuano tramite intervento diretto o Progetto Unitario secondo le Schede Progettuali che costituiscono il Repertorio Progetti, come specificato per ciascuna area. In ogni Scheda in scala 1/1.000, viene definito il perimetro, l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, localizzazione delle aree per standard a verde o a parcheggi,) e i dati generali riferiti a parametri e Standard urbanistici le cui quantità rivestono valore prescrittivo.

---

<sup>4</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 5 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

**3)** Per la realizzazione degli interventi valgono i parametri urbanistici di natura prescrittiva contenuti nelle Schede Progettuali del Repertorio Progetti e le seguenti norme generali:

- Indice Convenzionale di Edificabilità è pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,20 mq/mq costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria privata e 0,10 mq/mq. costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria pubblica;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra, compreso l'eventuale seminterrato;
- non viene considerata ai fini volumetrici e di sviluppo di piano solo la parte completamente interrata;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie del lotto;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml 6,00; D3 = ml 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml 25,00
- dei parametri urbanistici la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani;
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio; vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale in muratura intonacata.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

In sede di formazione del progetto edilizio, definito sulla base dei parametri e dei criteri indicati nella scheda, dovranno essere indicate le modalità di allaccio alla rete di erogazione dei servizi e descritti i criteri di smaltimento dei reflui.

Devono essere specificati dettagliatamente le modalità di distribuzione automobilistica ai lotti residenziali e, qualora fosse necessaria la realizzazione di una strada di distribuzione interna, sarà necessaria la specificazione delle caratteristiche morfologiche.

Le strade di distribuzione interna, diverse dalle strade individuate nella planimetria del PSC o dalla scheda progettuale, rimangono private; la loro manutenzione deve essere garantita dal proprietario o dai proprietari direttamente interessati.

Il progetto per l'eventuale strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante del procedimento di formazione del provvedimento edilizio sopra descritto. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto ad adeguata scala di rappresentazione (1/100 e/o 1/50) con allegate sezioni e dettagli costruttivi. Nella relazione descrittiva devono infine essere descritti analiticamente i criteri di intervento relativamente alle opere di urbanizzazione e di allaccio.

**4)** Il Permesso di Costruire viene rilasciato previa approvazione del Progetto Unitario da redigere secondo le norme specificate nel presente Regolamento, le prescrizioni vincolanti contenute nella Scheda progettuale specificatamente individuata nell'allegato Repertorio dei Progetti.

Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);

- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

*Art. 16<sup>5</sup>*  
*Aree agricole intraurbane.*

1. Nelle aree agricole intraurbane, poste all'interno delle mura analogiche, è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di:

- arboricoltura da legno e vivaistica;
- allevamenti e colture intensive.

Le nuove costruzioni devono essere connesse all'attività agricola quale offerta di ulteriori servizi nell'ottica della tendenza a considerare l'agricoltura in termini multisettoriale, quantunque non sia necessario possedere i requisiti previsti per l'edificazione sulle aree agricole poste sul territorio aperto. Per esse valgono le seguenti norme:

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,025 mq/mq;
- lotto minimo mq. 3.000
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 10% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 90% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 10,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 20,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 12,00
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; non sono consentiti terrazza a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

3) Gli interventi ammessi nelle aree libere intraurbane non devono in ogni caso comportare alterazioni:

- delle caratteristiche plano altimetriche generali;
- delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
- della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;

---

<sup>5</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 5, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste

- delle alberature connotanti il paesaggio;
- delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### *Art. 17<sup>6</sup>*

#### *Ambiti per attrezzature turistico-balneari.*

Sono ammessi interventi di esclusivo carattere turistico-balneare con esclusione assoluta di manufatti di tipo residenziale. Sono consentite le realizzazioni delle seguenti attrezzature: camping, bar, ristoranti, manufatti per servizi e attività di interesse pubblico in genere, legati alla destinazione specifica, servizi igienici, spogliatoi, con i seguenti indici:

- $U_f=0,10$  mq/mq;
- $H_{max}=3,50$  ml.;
- Alberi= 2 ogni 100 mq;
- Arbusti= 3 ogni 100 mq;
- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St.

Il Permesso di Costruire *Convenzionato* – così come previsto potrà essere rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica previa presa d'atto da parte della Giunta Comunale. Tale atto bilaterale dovrà contenere le seguenti inderogabili prescrizioni:

- a) Lo sviluppo degli erigendi manufatti di qualsiasi tipo dovrà avvenire con il lato corto parallelo alla linea di costa e il lato lungo ad essa perpendicolare, al fine di garantire la massima visibilità del mare e della spiaggia.
- b) Si prescrive la piantumazione esclusiva di essenze arboree ed arbustive autoctone, nella quantità contenuta nel presente articolo.
- c) aree a parcheggi come stabilito *dall'art. 2 punto 3 lettera c* del presente REU;

---

<sup>6</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 5, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

## Art. 18<sup>7</sup>

### *Attrezzature e servizi balneari in ambito rurale.*

L'area, posta tra l'attuale 106 Jonica e la Ferrovia RC-TA, è in parte caratterizzata dalla presenza di coltivazioni specialistiche (vigneto).

Su tale superficie è prevista la realizzazione di strutture e servizi per il Turismo, di limitate dimensioni unitarie. Sono ammissibili attrezzature per ricettività a carattere stagionale (bungalow), punti sosta e ristoro, secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale 0,10 mq/mq;
- rapporto di copertura: max 10%;
- altezza massima degli edifici: ml. 3,80;
- piani fuori terra: 1. Non sono ammessi piani interrati;
- D1 distanza dal ciglio stradale della SS 106 Jonica: ml. 20,00;
- distanza dalla linea ferrata: ml. 20,00;
- D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 6,00

Le superfici (Standard), da cedere e destinare a parcheggi, dovranno essere localizzate lungo la linea ferrata e saranno pari al 15% della St.

La superficie corrispondente allo sviluppo lineare di tutta la fascia interessata dall'intervento - che corre lungo l'attuale SS 106, per una profondità di ml. 20,00 - dovrà essere contrassegnata da un nastro verde di natura privata.

Per eliminare, ridurre e mitigare gli impatti conseguenti alla costruzione dei nuovi manufatti, lungo tale fascia di rispetto dovranno essere rigorosamente osservate le seguenti note prescrittive:

- il mantenimento dei vigneti esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione degli stessi;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi e arbusti, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione mediterranea e autoctona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare ml. 10 per gli alberi, e comunque in funzione della chioma;
- è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie;

Tutte le indicazioni e le specificazioni prescrittive dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla redazione di iniziativa pubblica dei Progetti Attuativi Unitari **PAU (sbar)1, PAU (sbar)2, PAU (atb1), PAU (atb2), PAU (atb3)**, individuati graficamente nella Tav. Q.C.U.8 del REU.

Attrezzature e servizi balneari in ambito rurale (vedi Nota Integrativa pag. XII-XIV).

---

7 Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 5, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

*Art. 19<sup>8</sup>*  
*Ambiti produttivi di tipo artigianale*

- 1) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:
- industriale;
  - artigianale;
  - commercio all'ingrosso;
  - residenza di servizio alla produzione con Slp non superiore a mq 200;
  - direzionale;
  - bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive.

È vietato l'insediamento di: industrie insalubri di I classe; depositi di rottamazione e attività comunque comportanti degrado del paesaggio, inquinamento, ecc.

2) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Si attuano tramite intervento diretto. In tali aree sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come meglio specificato nella Sezione 2 Capo I, l'ampliamento e il completamento tramite nuova edificazione delle aree libere secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 30% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2;
- altezza massima pari a ml 7,50, esclusi i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a ml 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 7,50 e distanza minima dal bordo stradale pari a ml 5,00;
- piantumazione di essenze arboree 1 ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Per adeguamenti funzionali degli edifici con titolo abilitativo esistente prima dell'approvazione del PSC e REU è consentito un ampliamento *in tantum* fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente. È consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi edilizi devono completare o riqualificare le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale. Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione

---

<sup>8</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 2, 3, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;

Per eventuali aree di insediamento industriale, previste nelle fasce di rispetto dei fiumi, ed in particolare con riferimento ad insediamenti di attività di gestione rifiuti dovranno essere riportati nel REU i limiti previsti dalla circolare MATTM n. 1121 del 21/01/2019 e s.m.i.;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi.

Deve essere prevista la messa in dimora di alberature ad alto fusto scelte tra le specie arboree locali e disposte lungo l'intero perimetro della superficie utilizzata dall'attività.

La cessazione o il trasferimento dell'attività rientranti in queste zone comportano l'adeguamento dell'area e degli edifici a quanto consentito dalle norme di zona entro la quale l'area stessa si colloca.

#### *Art. 20*

#### *Area demaniale marittima*

L'uso e le trasformazioni dei suoli ricadenti nel Demanio Marittimo sono disciplinati dal Piano Comunale di Spiaggia, quale Strumento Attuativo, alle cui norme si rimanda per le puntuali attuazioni.

### **Capo IV IL TERRITORIO APERTO**

#### **le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola**

#### *Art. 21*

#### *Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole*

1) Le aree produttive agricole comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

2) L'utilizzazione in generale del territorio e in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche e in particolare dalla L.R. 19/2002.

3) Nelle aree produttive agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.

4) Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'A.C.;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Piano di Sviluppo Aziendale e più in generale dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.
- *Per il mantenimento delle coltivazioni e delle piante di ulivo si richiamano nel presente documento le prescrizioni e limitazioni all'abbattimento previste dal D.Lgs. Luogotenenziale 27 luglio 1945, n.475, Divieto di abbattimento di alberi di ulivo. A tal proposito il QTRP prescrive inoltre che per gli impianti storici è inibito qualsiasi intervento di trasformazione. (Punto 9) lettera F dell'Art. 6 QTR/P - BURC n.84 del 5 Agosto 2016).*

## *Art. 22*

### *Regolamento per le aree agricole e per le aree di salvaguardia*

- 1) Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.
- 2) Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio aperto perseguendo le finalità stabilite dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002:
  - a. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
  - b. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
  - c. porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
  - d. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
  - e. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
  - f. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
  - g. orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Camini.

## *Art. 23*

### *Individuazione delle aree agricole poste sul territorio aperto*

- 1) Nel Piano Strutturale Comunale il territorio aperto, o spazio rurale, viene classificato come segue:

#### *E1 - Aree agricole a carattere produttivo*

- Aree considerate di primaria importanza per la funzione agricolo-produttivo in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni o in virtù di una produzione specializzata;

#### *E2 - Aree agricole di rigenerazione ambientale*

- Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero di quelle esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento.

#### *E3 Aree agricole di interesse paesaggistico sottoposte a vincolo ambientale*

- Sono le aree già sottoposte a vincolo con Del. CC N. 10 del 30.03.2009.
- Il presente REU - recependo integralmente la normativa ivi riportata - considera efficaci e cogenti le inderogabili misure di conservazione elencate nell'Allegato 1 della citata Deliberazione.

- 2) I confini delle varie zone agricole sono riportati nella Tav. Q.C.U.5 *Carta di classificazione del territorio comunale*.

## Art. 24<sup>9</sup>

### Criteria per l'edificazione nelle aree agricole

- 1) Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
  - a. fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mq/mq;
  - b. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 15;
  - c. residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,013 mq/mq.
- 2) Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi artt. 14 e 15.
- 3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50<sup>10</sup>. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.  
Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- 4) In tutte le aree del territorio aperto in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 150 ml. dal bordo delle acque pubbliche classificate è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.
- 5) Per il rilascio del Permesso di Costruire a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
  - a. autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
  - b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 15 comma 2.
  - c. **elaborati tecnici** a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le

---

<sup>9</sup> Articolo modificato. In adempimento alle sopravvenute Prescrizioni n. 5, 6, 7, 8, formulate dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, consultare l'Appendice, allegata al presente Regolamento.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;

In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;

Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto nelle norme specifiche di protezione;

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste.

<sup>10</sup> Particolari deroghe sono previste per coltivatori diretti e per Imprenditori agricoli a titolo professionale, disciplinate da norme estese in ambito nazionale.

caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

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

- indicazioni catastali e proprietà;
- descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
- inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
- indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
- descrizione dello smaltimento dei reflui;
- adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
- relazione agronomica, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);
- descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.

2. **elaborati di progetto** contenenti:

- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
- stralcio della tavola di zonizzazione;
- planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
- planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1: 2.000)
- planimetria quotata degli interventi in scala uguale;
- eventuali disegni particolari delle opere.

3. **piano di fattibilità economico-finanziaria** dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;

4. **relazione agronomico-ambientale**, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

6. schema di visualizzazione, come previsto al successivo art. 14 lettera d – *studio di compatibilità agro-ambientale – nel caso in cui l'intervento riguardi:*

- 1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi circa);
- 2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta;
- 3) altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

7) Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 9, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;

- b. il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c. il rispetto delle norme di riferimento;
- d. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle **Aree agricole a carattere produttivo**, in fondi con superficie minima di almeno 2.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni di non oltre 18,00 mq. (3x6).

Per cui andrà richiesta adeguato Permesso di Costruire nei modi previsti.

8) Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti **su un unico piano fuori terra** e su di un'unica quota di pavimento, e, nel caso di terreni in pendenza, è consentito l'aggiunta di un piano interrato posto al di sotto di esso. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

9) Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti di serre tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

10) Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 7,50 ml. È consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante.

Il distacco dal filo delle strade non deve essere inferiore a

10,00 ml, per le strade comunali

15,00 ml, per le strade provinciali.

11) Le delimitazioni delle proprietà potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di ml. 1,00 con soprastante recinzione metallica o in legname per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 1,80 ml.

## *Art. 25*

### *Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale*

1) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di Permesso di Costruire come specificato all'art. 11, comma 5, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d. "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
  - rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
  - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica

- costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc...);
- nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
  - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
  - descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

## Art. 26 Agriturismo

1) È consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, in particolare con la Legge Regionale 30 aprile 2009, n.14 e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare:

--- omissis ---

*"Art. 6 – Limiti all'esercizio dell'attività agrituristica"*

*1. L'attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:*

*a) numero di posti letto massimo 30;*

*b) numero di posti tenda o roulotte massimo 10;*

*c) numero di posti tavola per pasto massimo 60 su media annua, secondo modalità da individuarsi con il regolamento di attuazione della presente legge.*

*2. L'attività agrituristica può essere svolta tutto l'anno oppure, previa comunicazione al comune, secondo periodi stabiliti preventivamente dall'imprenditore agricolo.*

*3. Lo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto delle disposizioni previste dalla seguente legge, comporta la conseguente applicazione delle disposizioni fiscali di cui all'art. 5 della legge 30 dicembre 1991, n.413 «Disposizioni per ampliare le basi imponibili, per razionalizzare, facilitare e potenziare l'attività di accertamento; disposizioni per la rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese, nonché per riformare il contenzioso e per la definizione agevolata dei rapporti tributari pendenti; delega al Presidente della Repubblica per la concessione di amnistia per reati tributari; istituzioni dei centri di assistenza fiscale e del conto fiscale», nonché di ogni altra normativa previdenziale o comunque settoriale, riconducibile all'attività agrituristica.*

*Art. 7 – Locali per attività agrituristiche*

*1. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo. Sono da intendersi come strutture da adibire ad attività agrituristica soltanto quelle che rivestono carattere di ruralità e che sono state realizzate esclusivamente per tale scopo e che appartengono alla vecchia edilizia rurale.*

*2. I fondi e gli edifici destinati allo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia dal punto di vista fiscale ai sensi dell'art. 3 comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 «Misure di razionalizzazione della finanza pubblica», sia da quello della pianificazione urbanistica.*

*3. I requisiti edilizi per i locali da adibire ad usi agrituristiche sono quelli previsti per strutture di civile abitazione e quindi con tutte le deroghe ed eccezioni previste dai regolamenti edilizi comunali nei diversi ambiti geografici. I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali.*

*4. Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e per le attrezzature di servizi ad essa afferenti.*

5. L'edificazione di nuovi volumi potrà essere consentita solo se si configura in termini di adeguamento delle strutture esistenti e di più funzionale fruizione delle stesse, compresi gli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, nonché per la realizzazione di strutture di servizi ad essa afferenti (aula per attività didattiche e spazi sociali). Non è consentito nessun ampliamento dei fabbricati esistenti per l'aumento della capacità ricettiva (ristorazione e alloggi).

6. L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti come rurali.

7. Gli spazi destinati alla sosta dei campeggiatori devono possedere i requisiti igienico-sanitari così come previsto dalle vigenti norme in materia.

8. Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture agrituristiche, si applicano le disposizioni previste dal D.M. 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 sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche».

*Art. 8 – Interventi per il recupero del patrimonio edilizio*

1. Ai fini dell'esercizio delle attività agrituristiche, gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo, nonché gli interventi necessari per la fornitura dei servizi igienico-sanitari relativi all'agri campeggio, devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

2. Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi. In ogni caso dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e rispettate le tipologie edilizie tipiche della zona.

3. Per gli immobili sotto il vincolo artistico o ambientale occorre munirsi della preventiva autorizzazione del Sindaco e della Sovrintendenza ai Beni culturali e ambientali della Regione.

4. Per gli edifici ed i manufatti destinati all'esercizio dell'attività agrituristica la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere assicurata con opere provvisoriale.

## *Art. 27*

### *Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura*

1) Per turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2) Nelle aree agricole sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale.

3) L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
- b. ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c. allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

4) L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a. esercizi di contenuta ricettività alberghiera;
- b. esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande;
- c. esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

5) La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel

rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

6) La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

#### *Art. 28*

##### *Annessi rustici e altri Insediamenti produttivi*

1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 ml se trattasi di allevamento per suini, 300,00 ml per avicunicoli e 100,00 ml per bovini, ovi caprini ed equini, dal limite delle già definite zone territoriali A, B, C, F, G e individuate all'interno del *limite* del perimetro dell'*ambito urbano*.

2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

3) I fabbricati per gli Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle già definite zone D ora *ambito produttivo*, fatti salvi gli ampliamenti degli Insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

4) Il rapporto di copertura per gli Insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del Codice Civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

6) Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. n.42/04 e s.m.i., nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

## TITOLO III - IL SISTEMA DEI SERVIZI

### Art. 29

#### *Impianti di distribuzione dei carburanti*

1) È prevista la realizzazione di un punto di distribuzione dei carburanti lungo la SS 106 Jonica, nei pressi della foce del torrente Burrao ed esattamente nei pressi del cavalcavia che porta a Camini capoluogo. L'utilizzazione fondiaria è pari a 0,10 mq/mq. Sono ammissibili unicamente funzioni legate all'espletamento del servizio per cui la stessa area è destinata: bar, ristorante, chioschi.

### Art. 30

#### *Modalità di attuazione di aree e attrezzature generali di interesse pubblico*

1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati a livello comunale o sovracomunale. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.

2) Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.

3) L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che garantisca l'uso pubblico dell'opera realizzata. Per gli affidamenti esterni si osserveranno, in quanto applicabili, le norme in materia di appalti di opere pubbliche e servizi.

4) *Piazze e spazi pavimentati.* Le aree così classificate sono spazi pedonali, eventualmente alberati e destinati alla sosta delle persone e alle attività ricreative. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi non devono ostacolare i percorsi pedonali. La superficie deve essere pavimentata in materiali antisdrucciolevoli e preferibilmente con pietra locale. Le aree destinate a piazze devono essere illuminate.

### Art. 31

#### *Aree per la protezione civile (SPC)*

Le aree di primo soccorso sono localizzate nei punti maggiormente sensibili dell'abitato del capoluogo.

Queste aree essendo destinate alla realizzazione di Insediamenti di breve e medio periodo saranno localizzate in prossimità di parti urbane infrastrutturate (strade, reti tecnologiche, ecc).

Infine, per le aree di attesa si utilizzeranno gli spazi pubblici aperti (piazze, giardini, slarghi) localizzati all'interno dei centri abitati.

In ogni caso è **OBBLIGATORIO** fare riferimento esplicito alla Tavola n. 10 "Indagine preliminare per la definizione della Struttura Urbana Minima", nelle more dell'elaborazione del Piano di Protezione Civile, da redigere ai sensi delle più recenti disposizioni di legge in materia.

### Art. 32

#### *Aree cimiteriali*

All'interno delle aree di rispetto non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, ma le stesse possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

### Art. 33

#### *Piano del verde urbano*

1) Il *piano del verde urbano* è uno strumento che consente di determinare un

programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.

2) Il *piano del verde urbano* potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.

3) Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:

a. *censimento del verde*, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di *carta di rilievo del verde urbano*, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;

b. un *regolamento del verde*, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comporrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.

c. un *piano degli interventi sul verde pubblico*, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;

d. un *piano generale delle manutenzioni del verde pubblico*, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;

e. un *piano generale di programmazione del verde*, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;

f. un *piano di promozione del verde*, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;

4) Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.

5) Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà **coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.**

## **TITOLO IV**

# **IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### *Art. 34*

#### *Le infrastrutture della mobilità*

- 1) Le infrastrutture della mobilità comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali e le relative aree di rispetto.
- 2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.
- 3) Per ciò che riguarda la viabilità storica devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica:
  - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere d'arte;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale.

Su tali strade, pubbliche o vicinali, dovrà essere inoltre garantita la libera percorribilità dei tracciati.

Eventuali variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra mondiale.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti e in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

- 4) Negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti da potenziare o migliorare. Il tracciato definito in cartografia ha valore indicativo; tuttavia, la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

### *Art. 35*

#### *Linee per il trasporto energetico*

- 1) La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.

- 2) Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- centri urbani e aggregati minori, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

### *Art. 36*

#### *Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni*

- 1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:
  - emergenze geologiche,
  - centri urbani e aggregati rurali minori,
  - strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 ml per lato.
- 2) Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 m dagli edifici destinati ad ospitare persone.

### *Art. 37*

#### *Infrastrutture ferroviarie*

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli Insediamenti residenziali.
2. In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e dell'Amministrazione ferroviaria.
3. Le distanze di rispetto dalla ferrovia sono indicate con una fascia di rispetto non inferiore a ml. 15,00. In tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo interventi di manutenzione degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. Per le aree edificabili è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

# **TITOLO V - DISPOSIZIONI ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO**

## *Art. 38*

### *Geologia dei luoghi e rischio sismico*

#### *Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano*

1) La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano è stata elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio comunale e fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

2) Il territorio è stato diviso in quattro classi di fattibilità, con grado di limitazione d'uso del territorio crescente. Per ogni classe vengono introdotte norme che precisano, in funzione delle tipologie di fenomeno in atto, gli interventi ammissibili, le precauzioni da adottare e indicazioni per eventuali studi approfondimento.

#### *Classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni*

Aree stabili sotto il profilo idrogeologico, nel complesso esenti da dissesti in atto o potenziali. Terreni edificabili con normali tecniche costruttive. In questa classe ricadono pertanto le aree per le quali gli studi non hanno evidenziato problematiche di carattere geologico-tecnico o geomorfologico tali ad impedire la modificazione d'uso del territorio. In questa classe rientra gran parte della porzione centrale pianeggiante del territorio.

#### *Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni*

Aree edificabili previo intervento di preparazione, consolidamento e/o di sistemazione idraulica di media complessità.

In questa classe ricadono pertanto le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree sostanzialmente stabili in cui sono stati localmente rilevate problematiche connesse a venute d'acqua in occasioni di eventi pluviometrici intensi, a fenomeni di erosione del suolo per ruscellamento ed a circoscritte instabilità su versanti moderatamente acclivi in depositi poco cementati. Sono state inserite in questa classe anche alcune porzioni a debole acclività e già edificate di raccordo con il versante collinare in cui non sono stati riscontrati elementi tali per penalizzare ulteriormente il territorio.

#### *Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni*

Aree potenzialmente pericolose sotto il profilo idrogeologico per elevata acclività dei versanti, intensa attività idrodinamica, amplificazioni sismiche localizzate. Urbanizzazione subordinata a studi geologici e geotecnici di estremo dettaglio e in genere solo a seguito d'interventi di sistemazione quali: estese opere di sostegno, sbancamenti diffusi, impiego di fondazioni speciali, sistemazioni idrauliche in alveo e di versante. Possibili elevati costi di urbanizzazione.

In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione.

Potranno essere previsti sistemi di monitoraggio al fine di compiere previsioni sulla possibile evoluzione dei fenomeni prevedendone in tal modo gli effetti.

#### *Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni*

Elevata pericolosità per dissesto idrogeologico in atto o potenziale, intensa attività idrodinamica, elevata pericolosità sismica, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di sedime. Oneri di sistemazione e/o di preparazione dei terreni non proporzionati alle normali esigenze urbanistiche.

L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del terreno. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

#### *Art. 39*

#### *Prescrizioni geologiche*

Le prescrizioni geologiche di seguito definite costituiscono parte integrante formale e sostanziale del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

#### ***Zone idonee - Fattibilità senza particolari limitazioni***

Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/1988 per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

#### ***Zone moderatamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni***

- Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988 per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti (terre rinforzate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

Si prescrive inoltre di:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze (max. 35 gradi);
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni)

#### ***Zone poco idonee - Fattibilità con consistenti limitazioni***

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologici e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi.

Oltre a quanto previsto per le aree ricadenti nella Classe 2, si prescrive di:

- nelle aree più acclivi, evitare opere estese continue e rigide, più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (ove compatibile con la sua funzionalità) agli eventuali cedimenti del terreno;
- preferire quindi, ove possibile, opere di forma compatta e di ridotte dimensioni, per le quali sarà preferibile irrigidire la struttura, uniformando i cedimenti. Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare quindi legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate;
- evitare opere che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati ed i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona;
- procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
- richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori;

### **Zone non idonee - Fattibilità con gravi limitazioni;**

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. n.380/2001, e s.m.i. ovvero:

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In queste aree, in relazione ai fenomeni riportati nella carta geomorfologica, sarà necessario:

- pianificare interventi di gestione e manutenzione idraulica del reticolo idrico urbano ed extraurbano, avendo cura, in primo luogo, di garantirne un'idonea sezione di deflusso;
- programmare periodiche pulizie degli alvei naturali, dei canali e delle opere di attraversamento (tombini, sottopassi, tubazioni);
- prevedere interventi di sistemazione (di tipo sia estensivo che intensivo) per i versanti soggetti a dissesti, come indicati nella carta geomorfologica;

Negli alvei dei torrenti, così come identificati nella allegata Carta Geomorfologica, e nelle connesse aree di rispetto ai sensi del R.D. n.523/1904 e s.m.i. sono inoltre vietati:

- gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di edifici e manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, salvo le demolizioni senza ricostruzioni;
- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone quali parcheggi, campeggi o sistemazioni similari;
- gli scavi e la posa in opera di cavi, tubazioni o similari che precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano condizioni di rischio;
- i depositi di materiale di qualsiasi genere;

- le opere di regimazione idraulica, plateazioni, deviazioni, rettificazioni o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelli individuati sulla base di progetti necessari ad ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità e per motivi di ordine igienico-sanitario;
- lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica dei luoghi;
- la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna;
- la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere duraturo o permanente;
- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;
- i piccoli invasi e le derivazioni d'acqua;
- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;
- le recinzioni;
- la tombinatura dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n.152/1999;
- i ponti con franco minimo di un 1 m e per un T=100 anni.

Sono invece ammessi, previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale e, se di competenza, dell'Autorità di Bacino:

#### *Manutenzione delle sponde*

Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, ogni proprietario frontista è tenuto alla manutenzione lungo il fronte di proprietà. La manutenzione dovrà consistere nello sfalcio d'erba, taglio di arbusti e, ove si manifesti la necessità, nella realizzazione di opere di difesa spondali.

#### *Difese radenti, scogliere, arginature e opere di difesa*

Sono consentite le difese radenti senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare le acque verso la sponda opposta e consentire sempre l'accesso al corso d'acqua. Pertanto, sono ammesse le opere di privati per semplice difesa delle sponde dei loro beni che non alterino in alcun modo il regime del corso d'acqua. Si fa riferimento a quanto disposto dagli art.58 e 95 del T.U. n.523/1904. Tali opere non dovranno interessare, per quanto possibile, aree demaniali. Il privato proprietario dovrà provvedere al periodico controllo e manutenzione delle opere di difesa. In caso di cedimento delle stesse il ripristino dovrà essere effettuato ad esclusivo carico del proprietario.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica, solo se compatibili con l'assetto dell'alveo. Sono consentiti esclusivamente per i progetti di sistemazione idraulica e di manutenzione dell'alveo le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

Sono inoltre consentiti interventi di realizzazione di nuove opere di difesa e consolidamento idrogeologico, realizzate anche da privati, purché supportati da studio e verifica di compatibilità territoriale che documenti l'effettiva necessità e l'assenza di interferenze negative sull'assetto idrologico-idraulico.

#### *Attraversamenti in superficie*

Per attraversamenti oltre che per ponti e passerelle s'intendono gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture di rete in genere. Sono ammessi gli attraversamenti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private. Alla documentazione progettuale dovrà essere allegata una relazione idrologica-idraulica redatta da un tecnico abilitato al fine di verificare la compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni idrauliche specifiche del sito. La relazione dovrà contenere il calcolo della portata di piena per un tempo di ritorno non inferiore a 100 anni. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e infrastrutture di modesta importanza potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori purché giustificati da esigenze tecniche ben specifiche adeguatamente motivate e purché comunque non comportino un aggravamento del rischio idraulico sul territorio. Dovrà inoltre essere valutato il tipo di fondazione e la sua interazione con gli argini esistenti evitando di comprometterne la stabilità. In generale le spalle degli attraversamenti non dovranno poggiare sugli argini esistenti; eventualmente si dovrà prescrivere il consolidamento dei tratti di argine interessati. In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna.

Gli attraversamenti con tubazioni staffate a ponti esistenti dovranno essere effettuati nella

sezione di valle del ponte e non dovranno ostruire in alcun modo la sezione di deflusso del corso d'acqua.

#### *Manufatti realizzati in subalveo*

I manufatti e gli attraversamenti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posati ad una quota inferiore a quella raggiungibile a seguito dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo. Tutti gli interventi dovranno essere comunque difesi dal danneggiamento dovuto dall'erosione del corso d'acqua, possibilmente mediante tubazioni annegate nel calcestruzzo e ricoperte da selciato. È ammesso l'attraversamento con spingi tubo e tubazione rivestita da tubo fodera se le operazioni di infissione non interferiscono con argini e/o scogliere presenti. L'attraversamento dovrà avvenire perpendicolarmente all'asse dell'alveo.

#### *Tombinature*

Ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. n.152/1999 sono ammesse coperture non inquadrabili tra i ponti o l'ampliamento di quelle esistenti quando dirette ad ovviare a situazioni di pericolo, a garantire la tutela della pubblica incolumità e la tutela igienico-sanitaria.

In ogni caso tutte le tombinature o coperture, ove ammesse, dovranno:

- garantire una sezione di deflusso netta interna di dimensioni minime di 1,50x1,50 metri, salvo il caso di tombinature o coperture connesse alla realizzazione di infrastrutture viarie sui colatori minori per le quali deve essere garantita una sezione di deflusso minima superiore al metro quadrato, fermo restando la possibilità per l'Amministrazione comunale, qualora se ne ravveda la necessità, di prescrivere dimensioni superiori al fine di consentire manutenzioni anche con macchine operatrici;
- prevedere un programma di mantenimento della sezione di deflusso di progetto da effettuarsi almeno due volte all'anno, e comunque ogni qualvolta se ne presenti la necessità;
- garantire la pulizia degli attraversamenti da parte del proprietario e/o concessionario;
- prevedere opere di intercettazione del materiale nelle zone di imbocco e, in casi specifici, apposita vasca di sedimentazione a monte; di detta vasca deve essere predisposto un adeguato programma di sghiaimento.

#### *Infrastrutture tecnologiche*

È consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche solamente mediante tubazioni collocate lungo le sponde con gli accorgimenti tecnici tali da evitarne il rischio di rottura per erosione o cedimento dell'argine. Tali interventi saranno subordinati alla verifica idraulica del sito ed alla valutazione della necessità di realizzare opere di difesa delle scarpate laterali.

#### *Estrazione di materiale litoide*

L'amministrazione comunale nel caso di necessità di svasso attinenti alle fasi di manutenzione dell'alveo potrà affidare, previo progetto di quantificazione dell'intervento, l'asportazione del materiale ove questo risulti non commerciabile; in caso contrario l'estrazione del materiale dovrà avvenire in modo conforme alla normativa vigente ed in accordo con gli Enti preposti alle attività estrattive dai corsi d'acqua.

*Scarichi in corsi d'acqua* Sono consentiti gli scarichi nei corsi d'acqua, realizzati nel rispetto della vigente normativa ovvero nei limiti di portata previsti dal D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i., previa valutazione della capacità del corpo idrico a smaltire le portate immesse. Detti interventi dovranno sempre essere appoggiati ad approfonditi studi e indagini idrologico-idraulici e geologici-geotecnici.

### *Art. 40*

#### *Rischio sismico*

#### ***Direttive ed indirizzi***

In tutto il territorio comunale si osservano le prescrizioni di cui al **D.M. (Ministero Infrastrutture e Trasporti) del 17/01/2018 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.42 del 29/02/2018.**

#### ***Disposizioni normative***

Dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche previste per i Comuni ricadenti in area sismica e, in particolare, dovranno essere eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, la geomeccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito, dovranno essere eseguite prove di laboratorio.

*Art. 41*  
*Attività estrattive*

Le attività estrattive e quelle ad esse collegate quali, in particolare, le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo, sono regolate dalla specifica normativa regionale; per esse è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, così come indicato nelle disposizioni di legge (L.R. 05.11.2009, n.40 e s.m.i.).

2. I progetti di nuove cave, per essere autorizzati, devono contenere un piano di recupero e riqualificazione ambientale in cui sia programmato l'insieme degli interventi necessari e sufficienti per la composizione di un assetto geomorfologico, idraulico e vegetazionale, idoneo ad accogliere gli usi e le destinazioni preesistenti e/o programmati. Essi, devono essere coerenti con le condizioni geomorfologiche e territoriali al contorno, devono illustrare le opere, i tempi ed i modi con cui avverrà la coltivazione, lo smantellamento finale degli eventuali impianti previsti in sede di autorizzazione, delle strade, dei servizi e di ogni altra opera o manufatto di cantiere, nonché la riqualificazione paesaggistico-ambientale dell'area ad estrazione/coltivazione ultimata con indicate le modalità ed i tempi di attuazione.

3. Le cave in disuso o dismesse devono essere oggetto di riqualificazione paesaggistica e ambientale impostate su uno specifico progetto geologico-tecnico, che deve prevedere non solo la stabilizzazione dei fronti di coltivazione e di abbancamento, ma anche il paesaggio naturale originario, per la cui ricostituzione si farà ricorso all'impiego di materiali dell'ambiente locale e, ove ciò non fosse possibile, a materiali eco-compatibili.

4. Per il recupero ambientale dei fronti di coltivazione e delle aree di cava potranno essere reimpiegati direttamente i materiali di scarto dei processi estrattivi se adeguatamente controllati e protetti. Ove fosse necessario il ricorso a materiali di provenienza esterna, il loro impiego potrà avvenire soltanto dopo specifiche caratterizzazioni minero-petrografiche e dovrà essere preventivamente autorizzato sulla base di uno specifico progetto geologico e petrografico. Nel progetto di recupero di cave, si dovrà dimostrare la compatibilità idrogeologica nei confronti delle acque circolanti in superficie e, particolarmente per le cave "a fossa o a imbuto", anche delle acque circolanti nel sottosuolo.

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PREMESSA

1. Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO è stato redatto secondo lo schema approvato Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 27 dicembre 2017 n. 642. Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.

2. I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali al presente Schema, entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'accordo con il quale è approvato lo Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.

3. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, 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, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale, secondo quanto specificato al successivo paragrafo 10;

4. In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- 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:
  - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - e.3. alle servitù militari;
  - e.4. agli accessi stradali;
  - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative 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.

**5.** Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 4, lettera a), e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui alle restanti lettere del punto 4, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B dell'accordo con il quale è approvato lo Schema e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 del medesimo Accordo.

**6.** Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i Comuni provvedono alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale.

**7.** La Seconda Parte dei Regolamenti Edilizi, 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 sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

**8.** I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.

**9.** I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, osservano i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- c) incrementare la 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) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valore di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivare lo 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) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la 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.

**10.** Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo il seguente indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che

fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

# PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

## *Finalità del Regolamento Edilizio*

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa.

## *Oggetto del Regolamento Edilizio*

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali. In particolare, il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), definisce:

- a) i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- b) i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- c) 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;
- d) le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- e) le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- f) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- g) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.

## *Rinvii a norme vigenti*

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco in **allegato B**, e quelle di emanazione regionale, contenute nell'elenco in **allegato C**:

- a) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- b) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- c) modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- d) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
  - d.1. limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - d.2. rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - d.3. servitù militari;
  - d.4. accessi stradali;

- d.5. zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; c.6. siti contaminati;
- e) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- f) 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.

Per le **definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi**, si intendono qui trascritte quelle contenute nell'elenco in **allegato A** che modificano quelle già contenute nel R.E.U. del P.S.C. adottato; le variazioni alle definizioni ivi contenute sono state riportate nell'allegato A-1.

*Rinvio alla pianificazione sovraordinata*

S'intendono inoltre qui recepite le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, non contenute nell'elenco in allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 642 del 27.12.2017 già statuite da ogni altra pianificazione sovraordinata vigente o di futura approvazione.

# **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **CAPO V - SUE, SUAP e Organismi consultivi**

#### *Art. 42*

#### *La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia ecc.*

Il Comune di Camini (RC) ha istituito, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n.380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE (Sportello Unico Edilizia) ed ha recepito la modulistica unificata disponibile all'indirizzo protocollo.camini@asmepec.it.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni attribuite ad esso dal D.P.R. 380/2001 ed in particolare:

- a) eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
- b) cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi Tecnico in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n.241;
- c) acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia sia in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo (in tal caso la ricevuta viene rilasciata a mezzo copia dell'istanza vidimata recante la data e il numero di protocollo), sia in modalità telematica;
- d) cura i rapporti tra l'Autorità comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione;
- e) ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della L. n.241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- f) assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità;
- g) svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
- h) procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- i) gestisce gli archivi cartacei ed informatizzati del Servizio Edilizia e Urbanistica Tecnico.

Nel caso di approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUE, le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.

Nel Comune di Camini non è istituita una commissione edilizia o urbanistica.

#### *Art. 43*

##### *Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie*

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.

Al fine di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento della rete civica informatica e, in particolare, del Sistema informativo territoriale (SIT) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

I servizi informativi, forniti prioritariamente per via telematica all'indirizzo [protocollo.camini@asmepec.it](mailto:protocollo.camini@asmepec.it) riguardano:

- l'erogazione di informazioni sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi di iniziativa pubblica e/o privata;
- l'erogazione di informazioni sulle procedure;
- la diffusione della modulistica utilizzata nel Comune;
- l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
- la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.

La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l'inizio (domanda di Piano urbanistico esecutivo, richiesta di permesso di costruire, deposito di Scia, ecc.) e la conclusione (approvazione di PAU, rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all'esercizio dei controlli previsti, ecc.).

Il Comune predispone e promuove l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla legge e dal presente Regolamento e con quelle che saranno eventualmente definite in futuro per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

Nelle more dell'approvazione del regolamento relativo alla gestione telematica delle pratiche edilizie, a ciascuna istanza che comporti demolizioni di corpi di fabbrica esistenti o di parte di essi, ricostruzione di corpi di fabbrica demoliti o nuove costruzioni, in allegato al progetto, saranno trasmessi i file di progetto in formato pdf nativo.

Il Dirigente Tecnico, con propria determinazione dirigenziale, può modificare il formato richiesto per i file di progetto per adeguarlo alle necessità di aggiornamento della cartografia digitale comunale (SIT comunale).

#### *Art. 44*

##### *Le modalità di coordinamento con il SUAP*

Per le fasi procedurali o endo-procedurali di competenza di un Settore comunale ma comunque riconducibili, connesse o propedeutiche all'emanazione del provvedimento conclusivo di competenza del SUAP, è nominato, da ciascun ufficio, il referente interno del Suap in altri uffici comunali con il compito di collaborare all'istruttoria e ad ogni adempimento inerente il singolo procedimento di competenza del suo ufficio.

L'azione del SUAP si svolge in conformità al Regolamento Comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente.

Tutte le domande e tutti gli atti inerenti attività produttive indirizzate erroneamente allo SUE, ad altri Uffici o genericamente all'Ente devono essere trasmesse dagli Uffici riceventi al SUAP entro il girono successivo al ricevimento. Qualora atti e documenti, necessari agli

adempimenti del SUAP, siano depositati presso il SUE o altri Servizi e Uffici dell'Ente questi sono tenuti a dare riscontro al SUAP, inviando anche copia della documentazione se ritenuta dal SUAP necessaria, entro dieci giorni dalla richiesta.

A domanda del SUAP, il SUE, e gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i pareri e le istruttorie richiesti con la massima celerità possibile, rispettando i tempi procedurali imposti dalla normativa di settore.

## **CAPO VI - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

### *Art. 45*

#### *Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati*

**Autotutela titoli rilasciati ed efficaci.** 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 Tecnico, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, infondatezza, richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia di provvedere al riesame del titolo abilitativo.

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.

A seguito della richiesta Dirigenziale di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Dirigente una apposita relazione esplicitando:

- 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 all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

Il Dirigente, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, 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 al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Dirigente assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Il Dirigente Tecnico, 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.

**Riesame di procedimenti conclusi o archiviati.** 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. 46*

##### *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 redatta sul modulo disponibile sul sito web del Comune.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30, comma 3, del D.P.R. n.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 è compito dell'Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi, a richiesta dell'interessato.

#### *Art. 47*

##### *Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi*

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. n.380/2001.

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:

- a) sequestro penale del cantiere;
- b) provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- f) 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. n.380/2001 il Dirigente Tecnico, 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.

L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.

#### *Art. 48*

#### *Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità*

Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:

- a) la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
- b) l'assenza di umidità nelle murature;
- c) la presenza di impianto smaltimento reflui;
- d) 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 Tecnico, 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. n.1265/1934.

Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. n.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 Tecnico, 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. 49*

#### *Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni*

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in quattro rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data. In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinato all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di Camini di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti del Comune di Camini, da:

- a) Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- b) Compagnie Assicurative con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- c) Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art. 106 del D.Lgs. n.385/1993.

La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- a) esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
- b) essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- c) essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Camini;
- d) essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Camini;
- e) essere del tipo "a prima richiesta" del Comune di Camini; precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Camini. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Camini.

In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del

nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

#### *Art. 50 Pareri preventivi*

Per interventi soggetti a parere obbligatorio quali:

- a) Piani urbanistici attuativi e relative varianti;
- b) Interventi soggetti a procedura di autorizzazione paesaggistica e accertamenti di compatibilità paesaggistica;
- c) Interventi soggetti a permesso di costruire e a SCIA su edifici di interesse storico-architettonico-paesaggistico, con esclusione degli interventi già esaminati e autorizzati da parte della Soprintendenza e delle opere interne negli edifici di interesse documentale.

L'espressione dei pareri preventivi ha la funzione di orientare la redazione del progetto finale verso esiti soddisfacenti.

La documentazione da allegare alla presentazione del parere preventivo deve essere idonea ad inquadrare l'ipotesi progettuale. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta.

Le motivazioni ed eventuali prescrizioni che accompagnano il parere preventivo agiscono come criteri vincolanti per lo sviluppo del progetto e per i successivi pareri obbligatori, ove previsti.

Nel caso in cui venga sottoposto alla valutazione preventiva un progetto compiutamente formalizzato e questo ottenga parere preventivo positivo, la successiva richiesta di permesso di costruire o deposito di Scia - qualora gli elaborati non differiscano da quelli presentati in sede di parere preventivo - non dovrà essere riesaminato. Il parere preventivo espresso conserva la propria validità per un anno.

Il parere preventivo viene rilasciato entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell'opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

La richiesta del parere preventivo comporta il versamento della quota afferente alla tariffa che verrà stabilita dal Consiglio Comunale.

#### *Art. 51 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia*

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

- a) 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, in adempimento alle funzioni e compiti, come per Legge. 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;
- b) 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 30 (trenta) 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 trenta 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. 52*

##### *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 l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento del Sistema informativo territoriale (SIT), già disponibile sul sito web del Comune di Camini, 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:

- a) 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;
- b) 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 n.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. 53*

##### *Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti*

Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge n.241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

La redazione di ogni Piano urbanistico attuativo - o progetto di trasformazione dello spazio pubblico - deve essere accompagnata da 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.

I costi del progetto di comunicazione sono a carico del soggetto promotore dell'opera. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico 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 centralità 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 dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (preliminare, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

Il Comune costituisce o attribuisce ad una propria unità organizzativa le competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi.

#### *Art. 54*

#### *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 VII - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

## **CAPO VII - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### *Art. 55*

*Comunicazioni di inizio e di 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 ecc.;*

Tutte le dichiarazioni, comunicazioni e adempimenti previsti dal presente Regolamento, riguardanti titoli abilitativi intestati a più soggetti, dovranno essere sottoscritte da tutti gli intestatari.

Il titolare del permesso di costruire (PdC) deve comunicare al SUE, esclusivamente a mezzo di dichiarazione cartacea consegnata all'ufficio protocollo o telematicamente, la data presunta di inizio lavori.

Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori, tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.

Qualora i lavori assentiti con PdC vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del PdC depositerà l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica.

Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse le comunicazioni relative a eventuali sospensioni e riprese dei lavori.

Contestualmente alla richiesta di PdC è fatto obbligo al titolare dell'istanza di comunicare, utilizzando l'apposito modello unificato, i dati anagrafici e la PEC del progettista dell'eventuale Responsabile dei lavori ex art.89 del D.Lgs. n.81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza del lavoro) e del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione.

Per tutti gli altri soggetti coinvolti (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti delle strutture e di opere speciali e coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione e ogni altro soggetto coinvolto nel processo edilizio a norma delle vigenti disposizioni regolamentari o di legge), l'analogha comunicazione, sempre utilizzando l'apposito modello unificato, munita di accettazione dei soggetti interessati, potrà essere fatta unitamente alla dichiarazione di inizio lavori. Con la stessa comunicazione, l'intestatario del titolo abilitativo può eleggere domicilio presso uno dei soggetti coinvolti per tutte le comunicazioni attinenti al procedimento.

Per i titoli abilitativi ad efficacia immediata (CILA, SCIA, ecc), i dati anagrafici e la PEC di tutti i soggetti coinvolti dovranno essere indicati alla presentazione del titolo, utilizzando sempre l'apposito modello unificato, unitamente all'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.

La modifica di uno dei soggetti coinvolti dovrà essere preventivamente comunicata al SUE dall'intestatario del titolo abilitativo con le modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. La comunicazione recherà una descrizione puntuale dello stato dei lavori al momento della sostituzione e l'accettazione del soggetto subentrante.

Tutte le comunicazioni di cui al presente articolo saranno effettuate con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.

Nel caso prevenivano al Comune dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere, il Dirigente Tecnico ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione.

#### *Art. 56*

##### *Comunicazione di fine lavori*

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data al SUE, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale.

Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

#### *Art. 57*

##### *Occupazione di suolo pubblico*

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea o permanente di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'intestatario del titolo abilitativo deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione con indicazione planimetrica dell'area relativa in scala adeguata. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia.

Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a dodici (12) mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.

Fermo restando l'applicazione del Regolamento Comunale in materia di occupazioni di suolo pubblico, per gli edifici, è in ogni caso consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrato, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio.

La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.

Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio per l'abbattimento di barriere architettoniche a condizione che:

- a) non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;
- b) non costituisca pericolo per la circolazione stradale;
- c) gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;
- d) non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;
- e) non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;
- f) non vi sia un apprezzabile riduzione di veduta da proprietà di terzi.

La concessione della occupazione permanente di suolo pubblico per l'abbattimento delle barriere architettoniche deve essere deliberata dalla Giunta Municipale ed è soggetta al pagamento dei relativi oneri.

## *Art. 58*

### *Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.*

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 D.Lgs. n.152/2006), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.) 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 alla 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, in vigore dal 23/10/2017, Per la bonifica bellica sistemática terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2, del D.M. 28/02/2017, 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 lo "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.

## **CAPO VIII – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULLA EDIFICAZIONE ESISTENTE**

### *Art. 59*

#### *Definizione degli interventi sull'edificazione esistente*

- 1) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e in relazione all'articolazione delle previsioni del PSC e del REU di Camini sono così definiti:

a – *Interventi di manutenzione ordinaria*

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comportare alterazioni o modifiche dell'aspetto esteriore degli immobili.

b – *Interventi di manutenzione straordinaria*

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c – *Interventi di restauro e risanamento conservativo*

Sono gli 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 rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

cs – *Interventi di restauro su immobili notificati*

Per gli immobili notificati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 si applica la nozione di restauro ivi contenuta all'art. 29: «*Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale*». Gli interventi su tali immobili sono competenza professionale dei soli architetti, mentre il progetto strutturale può essere di competenza anche degli ingegneri.

d – *Interventi di ristrutturazione edilizia*

Sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- la demolizione, la stessa collocazione e lo stesso ingombro planivolumetrico;
- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione nel lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di servizi igienici, cucine o verande agli organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze. Tali addizioni funzionali, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, possono raggiungere una superficie utile non superiore a mq 12 per le unità immobiliari aventi superficie utile lorda non superiore a mq 120, e, comunque, in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Inoltre, devono mantenere l'allineamento sia in pianta che in elevazione con il profilo preesistente degli edifici contermini.
- il rialzamento del sottotetto, a condizione che la copertura sia rimasta alla quota di imposta originaria, senza modificare la tipologia della copertura e senza creare nuove unità immobiliari fino ad un massimo di cm 30.

e. – *Interventi per il superamento delle barriere architettoniche*

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e

all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

*f. – Realizzazione di autorimesse interrato*

Sono gli interventi per realizzare autorimesse interrato o seminterrato, legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nella misura minima di 1mq/10mc e per la residenza di due posti auto per alloggio; tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume. Le autorimesse potranno essere localizzate di norma nel resede ad eccezione:

- delle aree classificate "verde privato di valore storico e ambientale";
- delle aree interessate da alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale.

*g – Demolizione con ricostruzione, anche in diversa posizione nel lotto di pertinenza*

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione in diversa posizione nel lotto di edifici isolati di valore nullo. Tali interventi non devono comportare effetti urbanistici quali riorganizzazione viaria, suddivisione in lotti, ecc. I progetti degli interventi comportanti demolizione e ricostruzione dovranno essere accompagnati da una planimetria di inquadramento urbanistico in scala 1/1.000 con descrizione della situazione al contorno al fine di dimostrare l'assenza di danni a terzi.

*h – Ristrutturazione edilizia con variazione dei parametri*

La ristrutturazione edilizia con variazione dei parametri consiste in un insieme sistematico di interventi finalizzato a ridefinire l'assetto insediativo esistente. La ricostruzione edilizia con variazione dei parametri è assoggettata a parametri edilizi e condizionamenti definiti dal presente Regolamento urbanistico per i singoli casi.

*i – Demolizioni*

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni. Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto a Segnalazione Certificata Inizio Attività o titolo abilitativo.
- interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico nullo, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto edilizio. In tale categoria ricadono gli interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, ai fini della eliminazione di superfetazioni, del consolidamento e ricostruzione di volumi esistenti.

Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché condonati. Nel riuso funzionale di annessi minori, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del resede pertinenziale, anche attraverso il riaccorpamento di più volumi, senza cambio di destinazione d'uso e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna continua e manto a coppi e tegole. Le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- localizzazione tale da minimizzare i movimenti di terra e quindi coerenti con l'andamento delle curve di livello e a limitato impatto visivo;

È comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stalletti, ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeveratoi, ecc.

# TITOLO VIII - PROCEDIMENTI

## CAPO IX - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SENZA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### *Generalità*

L'attività edilizia nel territorio comunale è soggetta a seconda della natura delle opere:

1. Attività Libera;
2. CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;
3. SCIA - Segnalazione Certificata Inizio Asseverata;
4. PdC - Permesso di Costruire.

### *Art. 60*

#### *Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo*

1) Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla:

#### *TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/2016*

- Aree ludiche ed elementi di arredo - Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- Barriere architettoniche - Interventi per eliminare le barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- Manufatti leggeri in strutture ricettive - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno di turisti autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico;
- Manutenzione ordinaria - Interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- Movimenti terra - Movimenti di terra strettamente necessari all'attività agricola e alle pratiche silvo-pastorali, compresi gli interventi sugli impianti idraulici agrari;
- Opere temporanee - Opere realizzate per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee da rimuovere con il cessare della necessità, comunque entro 90 giorni;
- Pannelli fotovoltaici - Pannelli solari e fotovoltaici al servizio degli edifici da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del ministro per i lavori pubblici 1444/1968;
- Pavimentazione esterne - Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni pertinenziali, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombali;
- Pompe di calore - Installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- Ricerca nel sottosuolo - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato;
- Serre mobili stagionali - Serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, per lo svolgimento di attività agricole.

#### *2. Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)*

Il titolo abilitativo fa riferimento a tipologie di lavori ritenute più rilevanti, per le quali è necessario che la comunicazione sia asseverata da un tecnico abilitato e accompagnata da un elaborato progettuale e dalle eventuali autorizzazioni obbligatorie, quando dovute [art. 6, comma 2, lettera a) e e-bis) del D.P.R. 380/2001].

Appartengono a questa categoria:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all' art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R. n.380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di

- pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali;
  - le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa [si tratta degli interventi previsti dall'art. 6, comma 2, lettera e-bis) del D.P.R. n.380/2001]. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

I lavori si possono iniziare immediatamente dopo la presentazione della comunicazione asseverata. Se è necessaria l'acquisizione di un assenso da parte di altro ente pubblico (es. autorizzazione paesaggistica) i lavori potranno iniziare solo dopo la sua acquisizione. La comunicazione deve altresì riportare i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Nel caso in cui la CILA non sia stata presentata prima dell'inizio dei lavori, NON si può parlare di abuso edilizio perché è sempre possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva pagando una sanzione pecuniaria di 1.000 euro, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per la documentazione da allegare alla domanda di **CILA** si deve fare riferimento alla Modello Unico Nazionale così come definito nella Conferenza Unificata Stato/Regioni del 12 giugno 2014, recepito dalla Regione Calabria con Deliberazioni di G.R. n.239/2017, n.414/2017, n.80/2018, n.207/2019.

LA CILA NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/2016

- Barriere architettoniche (interventi pesanti) - Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, con la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti e di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- Manutenzione straordinaria leggera - Opere necessarie a rimuovere e sostituire parti degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. Vi rientrano anche il frazionamento e l'accorpamento delle unità, l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, se non riguardano le parti strutturali dell'edificio.
- Movimenti terra - Movimenti terra non inerenti all'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali.
- Pertinenze minori - Realizzazione di pertinenze minori che gli strumenti urbanistici non qualificano, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, come interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- Restauro e risanamento conservativo leggero - Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- Ricerca nel sottosuolo - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo in aree interne al centro edificato che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di quelle per la ricerca di idrocarburi.
- Serre mobili stagionali - Serre mobili stagionali con struttura in muratura per lo svolgimento di attività agricole.

- Interventi residuali - Sono realizzabili mediante CILA gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del D.P.R. n.380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n.42/2004.

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

Il titolo abilitativo fa riferimento agli interventi edilizi che non rientrano nell'attività di edilizia libera e/o Permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art. 22 e 23 D.P.R. n.380/2001).

Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42;
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

I lavori oggetto di SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Alla conclusione dei lavori l'interessato deve presentare richiesta di Certificato di conformità edilizia e agibilità.

In caso di carenza dei requisiti o presupposti richiesti dalla legge l'Amministrazione competente può adottare, entro trenta giorni, un provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

Principali contenuti e allegati della comunicazione sono:

- la data di inizio lavori in caso di SCIA con inizio lavori differito;
- la dichiarazione di affidamento di incarico all'impresa esecutrice dei lavori, con allegato il modello per l'acquisizione del DURC d'ufficio o, in alternativa, la comunicazione dell'esecuzione dei lavori in economia diretta;
- le autorizzazioni ed altri atti di assenso previsti dalle norme di settore (è a cura e carico dell'interessato acquisirli). Si tratta, ad esempio, dell'assenso della Soprintendenza per interventi su immobili vincolati, dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Settore urbanistica, dei pareri ambientali e igienico - sanitari di competenza di AUSL ed ARPA e di altri pareri e autorizzazioni previsti dalle leggi specifiche;
- la relazione tecnica asseverata a firma di un professionista tecnico abilitato;
- elaborati progettuali che dimostrino la ricorrenza di interventi privi di rilevanza ai fini sismici.

Per la documentazione da allegare alla domanda di **SCIA** si deve fare riferimento alla modello unico nazionale così come definito nella Conferenza Unificata Stato/Regioni del 12 giugno 2014, recepito dalla Regione Calabria con Deliberazioni di G.R. n. 239/2017, n. 414/2017, n.80/2018, n.207/2019.

#### LA SCIA NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/2016

- Manutenzione straordinaria pesante - Interventi di manutenzione relativi a opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.
- Restauro e risanamento conservativo pesante - Interventi edilizi sulle parti strutturali dell'edificio rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- Ristrutturazione leggera - Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad edificio del tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono il ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi impianti; la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ricostruzione di edifici, o loro parti, eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, la demolizione e ricostruzione con scia degli immobili vincolati ex D.Lgs. n.42/2004 è possibile se non cambia la sagoma dell'edificio. Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistiche sulle volumetrie, che non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, che non modificano la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio (se sottoposto a vincolo ex D.Lgs. n.42/2004) e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- Varianti non essenziali - Nelle varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

#### *Art. 61*

#### *Permesso di Costruire (PdC)*

1. Costituisce un'autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune (art. 10 e 20 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.), che consente l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

2. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
- limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" del D.M. n.1444/1968, interventi che comportino mutamenti della destinazione d'uso e interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni.

3. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, deve essere presentata corredata, a pena di improcedibilità, dalla documentazione essenziale prevista dalla normativa vigente, tra cui gli elaborati progettuali redatti e asseverati da tecnico abilitato.

4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, se necessario acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare gli interessati per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio,

entro il termine di quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento.

5. Per la documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire si deve fare riferimento al modello unico nazionale così come definito nella Conferenza Unificata Stato/Regioni del 12 giugno 2014, recepito dalla Regione Calabria con Deliberazioni di G.R. n.239/2017, n.414/2017, n.80/2018, n.207/2019.

## *Art. 62*

### *Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)*

Il Decreto-legge n.133/2014 ha introdotto a livello nazionale il Permesso di Costruire convenzionato (art. 28bis). Sono soggetti alla stipula di convenzione, approvata dalla Giunta Comunale (fatta salva una diversa previsione regionale):

- la cessione delle aree;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La procedura di tale permesso è la stessa del Permesso di costruire ordinario a cui si aggiungono i tempi per la stipula e approvazione della convenzione.

#### IL PERMESSO DI COSTRUIRE NELLA TABELLA A ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/2016

- Ampliamento fuori sagoma - Ampliamento di manufatti edilizi esistenti, fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6) dell'articolo 3, comma 1 del D.P.R. n.380/2001.
- Cambio destinazione d'uso con rilevanza urbanistica - Salva diversa previsione delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se effettuata senza l'esecuzione di opere, che comporti la sua classificazione ad una diversa categoria funzionale tra: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale.
- Depositi e impianti all'aperto - Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per l'attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori da cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.
- Infrastrutture e impianti - Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato.
- Manufatti leggeri per abitazioni, luoghi di lavoro e magazzini - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, casemobili, imbarcazioni, utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze temporanee.
- Nuova costruzione - Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.
- Nuova costruzione (clausola residuale) - Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) ed) dell'articolo 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001.
- Pertinenze - Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- Ristrutturazione pesante - Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverse dal precedente e che comportino

modifiche della volumetria complessiva dell'edificio o dei prospetti, oppure, per gli immobili compresi nelle zone omogenee a, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

- Ristrutturazione urbanistica - Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- Torri e tralicci - Installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- Urbanizzazione - Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.
- Varianti che toccano la sagoma - Varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma negli ambiti del centro storico individuati con delibera del consiglio comunale.
- Varianti essenziali - Varianti in corso d'opera e permessi di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali.

#### *LA SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE NELLA TABELLA A ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/2016*

Nuova costruzione prevista da piano attuativo - Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale al momento della loro approvazione o di ricognizione di quelli vigenti.

### *Art. 63*

#### *Interventi ammissibili con procedura d'urgenza*

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art.50 del D.Lgs. n.267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, ai sensi della normativa vigente in materia di Protezione Civile potranno essere iniziate opere e interventi, senza il corrispondente titolo abilitativo, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.
2. In tal caso, entro 72 (settantadue) ore dall'inizio delle opere, deve essere data comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive della descrizione degli interventi e del nominativo dell'avente titolo, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.
3. Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, ove necessario, o dal titolare dell'intervento, con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.
4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, con le stesse modalità indicate al comma precedente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.
5. Gli interventi ammissibili con la procedura d'urgenza si intendono limitati esclusivamente a quelli necessari per l'eliminazione del pericolo a tutela della pubblica incolumità. Le ulteriori opere devono essere eseguite in osservanza delle procedure descritte all'art. 4 del presente regolamento.
6. L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art.50 del D.Lgs. n.267/2000 potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza

#### Art. 64

##### *Mutamento di destinazione d'uso*

Fermo restando quanto previsto dall'art.57 della LUR n.19/2002 e s.m.i. "Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili", si prescrive:

- 1) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero SCIA o Titolo abilitativo rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 2) Ai sensi del comma 9 dell'art.57 della L.R. n.19/2002 e s.m.i. costituiscono modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra i diversi raggruppamenti di seguito specificati:
  - a. residenziale;
  - b. turistico-ricettiva;
  - c. produttiva e direzionale;
  - d. commerciale;
- 3) Il mutamento delle destinazioni d'uso è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 4) Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al reperimento dei relativi standard.
- 5) Ad eccezione delle aree di trasformazione e delle aree appartenenti al territorio aperto, è previsto - qualora sia impossibile reperire le aree a standard - il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

#### Art. 65

##### *Opere pubbliche - Attività edilizia della pubblica amministrazione*

Non si applicano le disposizioni del presente regolamento per:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'Art. 34, comma 4, del D.Lgs. 18 giugno 2000, n.267;
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n.383 e successive modifiche;
- opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.55 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice Contratti (D.Lgs. n.50/2016), il quale ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto, si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

#### Art. 66

##### *Contributo per il rilascio del -Permesso di Costruire (PdC)*

- 1) Il rilascio del Titolo abilitativo o la presentazione della Denuncia di Inizio Lavori, limitatamente alle opere di cui al comma 2 dell'art. 52 (Segnalazione Certificata Inizio Attività) è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri

di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal PSC

- 2) Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.
- 3) Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori, disciplinati da apposita Convenzione previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.

#### *Art. 67*

##### *Presentazione della domanda di Permesso di Costruire (PdC)*

- 1) La domanda di Titolo abilitativo e la Denuncia di Inizio di Attività va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, che procede al suo protocollo.
- 2) La domanda di provvedimento edilizio e la Denuncia di Inizio di Attività depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene all'Ufficio competente a riceverla.
- 3) Al momento del ricevimento della domanda l'ufficio responsabile procede ad una prima verifica della adeguatezza della documentazione allegata, al fine di consentire il più possibile l'accelerazione e la semplificazione dell'istruttoria, e ne dà notizia all'interessato. Se nella documentazione presentata sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
- 4) Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la Segnalazione Certificata Inizio Attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di Titolo abilitativo.
- 5) Le domande ovvero le denunce - di norma - devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

#### *Art. 68*

##### *Titolarità dell'attività edilizia*

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - il proprietario dell'immobile;
  - il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - l'affittuario agrario di cui alla Legge n.11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - il concessionario di terre incolte di cui al D.L. n.279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente all'opera presupposta dal provvedimento;
  - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;

- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere la concessione/autorizzazione edilizia ad eseguire i relativi lavori.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
  3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta nel comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
  4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
  5. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### *Art. 69*

##### *Contenuto della domanda di Permesso di Costruire*

- 1) La domanda di Titolo abilitativo, indirizzata alla struttura competente, deve contenere i seguenti dati:
  - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo, le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
  - b. numero del codice fiscale del richiedente;
  - c. dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare domanda di Titolo abilitativo;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e. generalità del progettista, del direttore lavori, del responsabile della sicurezza con relativa indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; nel caso di più progettisti, generalità di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera;
  - f. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - g. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato di tutti gli allegati presentati.
- 3) La domanda deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del

coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.

#### *Art. 70*

##### *Documentazione tecnica del Permesso di Costruire*

- 1) Le richieste di Titolo abilitativo nonché la Segnalazione Certificata Inizio Attività devono essere accompagnate da adeguata documentazione amministrativa e da elaborati tecnico progettuali che consentano le necessarie verifiche tecniche, nonché dagli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
- 2) Tutti gli elaborati grafici, in numero minimo di 3 copie, devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista. Nel caso di Segnalazione Certificata Inizio Attività una delle tre copie verrà riconsegnata al dichiarante, vidimata dal comune.
- 3) In caso si tratti di aree vincolate (per tutte le aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), il numero di copie passa da tre a sei per gli elaborati grafici e la relazione e da uno a tre per la documentazione fotografica.

#### *Art. 71*

##### *Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire*

- 1) La domanda di Titolo abilitativo deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:
  - fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda).
  - documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
  - estratto di mappa in scala 1:1.000 o 1:2.000 con evidenziata l'area oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
  - estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento.
- 2) In caso di nuova costruzione e ricostruzione devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:
  - a. relazione tecnica illustrativa;
  - b. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:
    - dimensioni del lotto oggetto di intervento;
    - punti cardinali;
    - strade con la relativa toponomastica e ampiezza (la planimetria dovrà essere estesa fino a comprendere la viabilità pubblica);
    - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto o immobile) e in progetto con precisate tutte le altezze e le eventuali pareti cieche;
    - quote altimetriche, esistenti e di progetto, del terreno e degli spazi esterni al fabbricato riferite alla quota zero; distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti (qualora il lotto sia interessato da diverse zone territoriali omogenee dovrà anche essere indicata la distanza dal limite di zona);
    - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
    - le aree a parcheggio pubblico e privato;
    - la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;

- le superfici permeabili e drenanti;
- il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
- le principali urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione), ove necessario;
- la posizione della recinzione in progetto o esistente. L'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
- rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
- elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici di PSC e della eventuale variante;
- piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aero illuminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti, le diverse unità immobiliari;
- sezioni (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la vuotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico-edilizi;
- prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (nel caso di opere che interessino porzione di edifici in linea o a cortina, sarà sufficiente la rappresentazione di parte dei prospetti adiacenti, tracciata a semplice contorno, integrata da documentazione fotografica che comprenda le facciate laterali a quella di intervento);

- prospetti e sezione della recinzione;
- piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse;
- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna completa di pozzetti di raccordo e condensa grassi, dimensionamento delle eventuali fosse settiche, fino al punto di immissione nella rete pubblica;
- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;
- qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione d'insieme del/i fabbricato/i in progetto deve essere prodotta una assonometria in scala adeguata;
- rilievo fotografico a colori formato minimo cm 10x15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (escluso ristrutturazione interna) comprese le alberature esistenti, nonché planimetria generale con i punti di ripresa, in originale.

3) In caso di interventi di varianti o modifiche a fabbricati esistenti devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:

- tavola parametrica di confronto delle piante, dei prospetti e delle sezioni con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni).

4) In caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale e loro pertinenze, con

particolare riferimento agli interventi negli ambiti storici deve essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:

- per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;
- per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;
- rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;
- la relazione di cui al precedente comma 2 dovrà descrivere, con riferimento ai grafici presentati, le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato e le dinamiche evolutive che hanno portato alla situazione esistente, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e uso dei materiali.

5) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
- copia eventuali convenzioni proprietà confinanti registrate e trascritte, nonché copia convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti;
- nulla osta preventivo dei VV.F. o dichiarazione sostitutiva di insussistenza all'obbligo del Certificato di prevenzione incendi;
- progetti e relazioni degli impianti ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n.37 e art. 122÷135 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., in duplice copia;
- attestazione del versamento dei diritti sanitari intestato alla A.S.L.;
- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- pareri già acquisiti dal richiedente ai sensi dell'art.5, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 s.m.i., completi di elaborati allegati, debitamente vistati di:

A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione;

Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

- modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista dal PSC o dalla legislazione vigente.

## *Art. 72*

### *Documenti da allegare alla Segnalazione Certificata Inizio Attività*

1) La Denuncia di Inizio Attività deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda);
- documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento. (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);

- estratto di mappa in scala 1:1.000 o 1:2.000 con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
- estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento;
- fotografie dell'area, dell'immobile o di sua parte oggetto di intervento;
- asseverazione del progettista redatto secondo il modello allegato;
- dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

2) Devono essere prodotti gli elaborati tecnici di seguito descritti:

- dichiarazione resa dal tecnico abilitato che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al D.Lgs. n.42/2004 ovvero copia di autorizzazione della Sovrintendenza;
- planimetria dello stato di fatto quotata (scala 1:100 o superiore). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
- planimetria di progetto (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. Nella planimetria dovranno essere le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aerea illuminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti;
- planimetria comparativa tra stato di fatto e stato di progetto (scala 1:100 o superiore), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

#### *Art. 73*

##### *Vincolo di asservimento*

- 1) Nel caso di interventi soggetti a Titolo abilitativo diretto nelle aree classificate "Agricole intraurbane" e "Agricole produttive" attuabili senza preventivo strumento urbanistico attuativo, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri.
- 2) L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del Titolo abilitativo, o da depositare prima della Segnalazione Certificata Inizio Attività, deve indicare il volume o la SC utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
- 3) Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
- 4) Nei casi in cui un Titolo abilitativo preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla SC complessiva utilizzata.

#### *Art. 74*

##### *Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione*

1. Entro 10 giorni dal ricevimento lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.
2. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
3. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento deve:
  - curare l'istruttoria;

- acquisire, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché della Azienda Sanitaria Locale (nel caso in cui tale parere non possa essere sostituito dall'autocertificazione, poiché il progetto riguarda un intervento di edilizia non residenziale, ovvero la verifica in ordine alla conformità alle norme igienico-sanitarie richiede valutazioni tecnico-discrezionali) o dei Vigili del fuoco (ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio);
  - formulare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
1. Il termine di cui al precedente art. può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento provvede a richiedere motivatamente integrazioni documentali esclusivamente per documenti che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente; il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento solo qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.
  2. La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.
  3. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Titolo abilitativo sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato deve pronunciarsi sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni.
  4. In tutti i casi in cui sia necessario acquisire atti di assenso (comunque denominati) di altre amministrazioni (diversi da parere dell'ASL e dal parere dei Vigili del fuoco, ove necessari), l'ufficio competente convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente. Gli incumbenti necessari, ai fini dell'acquisizione di detti atti di assenso e della indizione della conferenza dei servizi sono curati dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
  5. I termini di cui al presente art. sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
  6. Nei casi di rilevante impatto dell'opera il Responsabile Unico del Procedimento può avvalersi della procedura di integrazione di documenti, con interruzione dei termini, e richiedere una relazione sull'impatto architettonico e insediativo dell'opera.

#### *Art. 75*

#### *Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire*

- 1) Entro i successivi 15 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento di cui al precedente art.64 (Istruttoria del Titolo abilitativo e sua costituzione), ovvero dall'esito della conferenza di servizi, il dirigente o il responsabile del procedimento deve adottare il provvedimento finale (rilascio o diniego del Titolo abilitativo).
  - 2) Lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato il provvedimento finale.
  - 3) Dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del comune, con specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita degli estremi catastali dei terreni asserviti, in rapporto alla superficie coperta o al volume edificato.
- Chiunque potrà prendere visione, presso gli uffici comunali, del titolo abilitativo e dei relativi atti di progetto.
- 4) Il Titolo abilitativo è rilasciato qualora il progetto non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia ai sensi della legislazione vigente.
  - 5) All'atto del rilascio, il dirigente competente può apporre condizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti in materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici.

6) Il Titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie, etc., si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.

7) Il ritiro del Titolo abilitativo deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'intervenuto rilascio, secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

8) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di titolo abilitativo si intende rifiutata. L'interessato può ricorrere al T.A.R. avverso il silenzio/rigetto

L'eventuale ricorso deve essere notificato, in tal caso, entro 60 giorni da quello in cui il dirigente dell'ufficio tecnico comunale si sarebbe dovuto determinare.

9) Nel caso di mancata adozione, entro i termini prescritti, del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si pronunci entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto già formatosi.

Di detta richiesta deve essere data notizia al Sindaco, a cura del responsabile del procedimento, in modo da consentire all'amministrazione comunale di assumere le opportune iniziative rivolte ad evitare l'intervento sostitutivo regionale e, in ogni caso, ad assumere i provvedimenti conseguenti alla violazione dell'obbligo di tempestiva definizione.

La mancanza di ogni decisione in seguito all'ulteriore decorso di quest'ultimo termine determina la possibilità per il richiedente di avviare la procedura per la nomina di un "commissario ad acta" da parte del presidente della Regione che nel termine di trenta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del titolo abilitativo.

#### *Art. 76*

##### *Istruttoria della Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)*

1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Segnalazione Certificata Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la domanda accompagnata dai documenti e dagli elaborati di cui all'art. 58 (Documenti da allegare alla Segnalazione Certificata Inizio Attività).

2) La Segnalazione Certificata Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro tale termine è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

3) 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.

4) 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 della legislazione vigente. Il termine di 30 giorni di cui al comma 1 del presente art. decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui:

- D.Lgs. n.42/2004 (T.U. in materia di beni culturali e ambientali);
- Legge n.394/1991 (Legge quadro sulle aree protette);
- Legge n.183/1989 (norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);

- nonché le previsioni: dei piani territoriali paesistici o dei piani urbanistico-territoriali aventi le medesime finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali.
- 5) Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione, cura l'istruttoria, esamina la Segnalazione Certificata Inizio Attività e i relativi allegati, verifica l'esistenza dei presupposti e delle condizioni di legge, e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
  - 6) Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con provvedimento motivato, che deve essere notificato entro il termine di cui al precedente comma 3, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni. In tal caso gli aventi diritto possono ripresentare la denuncia con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
  - 7) La sussistenza del titolo abilitativi all'esecuzione dei lavori è provata con la copia della Segnalazione Certificata Inizio Attività da cui risulta la data di ricevimento, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.
  - 8) L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di titolo abilitativo.
  - 9) L'amministrazione può sempre intervenire, anche successivamente al termine dei 30 giorni, esercitando l'attività di controllo ed applicando le conseguenti sanzioni.
  - 10) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Segnalazione Certificata Inizio Attività.

*Art. 77  
Voltura*

- 1) Il Titolo abilitativo è trasferibile al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.
- 2) Il dirigente competente provvede, previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi.
- 3) Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

## **CAPO X - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

*Art. 78  
Richiesta, titolarità, presentazione*

- 1) La presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 2) Hanno titolo per presentare la richiesta:
  - il proprietario dell'immobile;
  - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.
- 3) Sono Piani Attuativi di iniziativa privata quelli indicati dal PSC vigente e dalla legislazione vigente in materia.
- 4) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi che prevedono la modifica delle previsioni per le aree di trasformazione del PSC.
- 5) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi nelle aree di trasformazione nel caso in cui l'edificazione abusiva successiva all'adozione del PSC renda non attuabili le previsioni del PSC stesso.

*Art. 79*  
*Documentazione*

1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2.000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
- documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
- documentazione catastale;
- inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
- documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
- rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
- eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
- relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
- relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
- schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standard della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativi e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;
- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;
- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi;
- parere del Servizio Tecnico Regionale – Dipartimento Infrastrutture Lavori Pubblici – Settore 2 (BURC 13/03/2015 - CONTENUTI MINIMI DEGLI STUDI GEOMORFOLOGICI PER I DIFFERENTI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE) ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni di Piano Attuativo con le condizioni geomorfologiche del territorio.
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo art.;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

*Art. 80*  
*Convenzione*

1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.

2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:

- le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
- a questo fine deve essere allegata una planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
- nel caso le opere di urbanizzazione non vengano cedute devono essere identificate le modalità della loro gestione e manutenzione;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- le aree di compensazione o, in alternativa, da sottoporre a destinazione d'uso pubblico.

#### *Art. 81*

#### *Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo*

1) Entro venti giorni dalla presentazione della proposta di Piano Attuativo, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

2) Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio pena la decadenza della proposta.

3) Entro novanta giorni dalla data di presentazione della proposta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.

4) Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto definitivamente lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso e a partire dalla proposta presentata dal soggetto titolare della presentazione della richiesta.

5) A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale.

6) I termini di cui al presente art. sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

7) La Giunta Comunale procede all'approvazione della proposta di Piano Attuativo. Nei successivi trenta giorni dall'approvazione della proposta di Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale, lo schema di convenzione viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento. La mancata riconsegna della bozza di convenzione debitamente sottoscritta nei termini suddetti comporta l'automatica decadenza della richiesta.

#### *Art. 82*

#### *Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata*

1) Il piano particolareggiato viene approvato nelle forme previste dalla Legge Regionale n.19/2002 e s.m.i. e dalla presente normativa.

2) Entro centoventi giorni dall'avvenuta consegna della convenzione sottoscritta dal soggetto proponente, la Giunta Comunale sottopone al Consiglio comunale la proposta di

deliberazione di adozione del piano particolareggiato.

3) Il Piano Attuativo, una volta adottato dal Consiglio Comunale viene successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

4) Osservazioni al Piano Attuativo entro i termini di deposito di cui al comma precedente possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi piani attuativi sono destinati a produrre effetti.

5) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni e approva definitivamente il Piano Attuativo inviandone una copia alla provincia.

6) Nell'ipotesi non vi siano variazioni non è necessaria la riapprovazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale. Esso diventa esecutivo scaduti i termini di deposito di cui al precedente comma 3.

## **CAPO XI - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### *Art. 83*

#### *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. 84*

#### *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 quindici giorni dalla richiesta di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento non provveda all'invio ai 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. 85*

#### *Condizione 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 Tecnico 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, eccezione 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 verifichi 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 inquinamento acustico richiamate nella parte prima del presente regolamento. Nelle more della approvazione del Piano Comunale di zonizzazione acustica, fermo restando le norme fissate nel Regolamento di Polizia Urbana, le sole attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e attrezzature rumorose potranno svolgersi nei seguenti orari:

periodo invernale      dalle 07:00 alle 13:00 e dalle 15:00 alle 19:00;

periodo estivo          dalle 07:00 alle 13:00 e dalle 16:00 alle 20:00.

Il passaggio dal periodo estivo a quello invernale è definito dal passaggio dall'ora legale allora solare e viceversa.

Le deroghe alle fasce orarie innanzi riportate o ai limiti di emissione, potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale. La domanda di autorizzazione in deroga, completa delle informazioni tecniche necessarie, va presentata al Comune presso l'Ufficio preposto almeno 30 giorni prima dell'inizio dell'attività temporanea e l'Autorizzazione sarà rilasciata dal Dirigente pro-tempore.

Le attività di gestione dei rifiuti prodotti nei cantieri dovranno avvenire in conformità alle disposizioni 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, nonché nel rispetto del *'Regolamento regionale per la gestione dei materiali edili'* 12 giugno 2006, n.6, Bollettino Ufficiale della Regione Calabria - n.74 del 16/06/2006.

*Art. 86*  
*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. 87*  
*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 piezometrica. Laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo.

Gli emungimenti previsti nel sottosuolo dovranno essere soggetti alla specifica disciplina di autorizzazione al prelievo e allo scarico di acque sotterranee e 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 scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve 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 metri o volume superiore a 500 metri cubi, 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. 88*

##### *Misure di cantiere e eventuali tolleranze*

Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. n.380/2001, 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. 89*

##### *Sicurezza e controllo nei cantieri*

##### *- misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera*

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 competa, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:

- a) Decreto 3 agosto 2015 (G.U. 20 agosto 2015, n. 192 – SO n. 51) Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. 8 marzo 2006, n. 139 e s.m.i.
- 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.

#### *Art. 90*

##### *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 Tecnico 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 Tecnico, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una 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 Tecnico.

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" e s.m.i. Per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici si veda il precedente articolo 89.

#### *Art. 91*

##### *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 Tecnico del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Qualora sia previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, è facoltà del predetto Dirigente richiedere una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino.

# TITOLO IX - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

## CAPO XII - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

### Art. 92

#### *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:

#### **1. 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.

#### **2. 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.

#### **3. 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.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. 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 del luogo. 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.

#### **7. 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.

Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio.

### **Art. 93**

#### ***Edifici destinati ad abitazioni***

#### ***- uffici - studi professionali - commercio di dettaglio***

Le rampe delle scale avranno pedate consecutive in numero non superiore a 15 e alzate non superiori a 17 cm. La profondità del pianerottolo di riposo sarà pari alla larghezza delle rampe con un minimo di 1,20 m. La profondità di quelli di piano non sarà inferiore a 1,50 m solo nel caso 2 di distribuzione davanti all'ascensore. La larghezza delle rampe dovrà essere non inferiore a 1,20 mt.

Le norme di cui al precedente periodo non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico; in quest'ultimo caso l'alzata non potrà essere comunque superiore a 20 cm, la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a 1,20 m o a 1,50 m se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.

È consentita la deroga alle norme del presente punto per ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore ad 80 cm.

I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a 1,20 m. fanno eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc. per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore. È ammessa la presenza di sporgenze localizzate che riducano la larghezza a non meno di 1,00 m. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nel "nucleo storico originario", nel "territorio urbano storico consolidato", "nelle aree urbane sature" dello strumento urbanistico generale o costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, tale larghezza può essere ridotta a 1,00 m.

In tutti gli spazi accessibili (camminamenti a piano terra, balconi, verande, bow-window e simili), gli arretramenti della muratura rispetto al filo di facciata dovranno avere una larghezza non inferiore alla profondità.

La chiusura stabile, anche parziale, di balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie posti sui lati degli edifici prospicienti le pubbliche è sempre vietata nella parte del "nucleo storico originario", e ciò anche nel caso in cui essa sia realizzata con infissi trasparenti con la sola eccezione di tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente. La chiusura stabile con infissi vetrati è comunque consentita - sempre con l'eccezione della in "nucleo storico originario", in cui resta vietata - per balconi, pensiline, logge/loggiati che non prospettino sulle pubbliche strade. In ogni caso dovranno sempre essere verificate le condizioni di aerazione a cui i vani e le verande così ottenute si riferiscono e le norme relative alle distanze, alle altezze e al volume degli edifici.

È consentita la realizzazione, su balconi, scoperti, terrazze, lastrici e simili, di strutture a giorno (pergolati) formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio. Tali strutture possono essere fisse o mobili e comunque devono rispondere rigidamente al requisito fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno 150 cm dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

È altresì consentita, salvo che nel "nucleo storico originario" esclusivamente a copertura di balconi e terrazze, la realizzazione di pergotende (struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, su una o due file ed elementi soprastanti inclinati, curvi od orizzontali). Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio, altezza massima di 3,00 m, altezza minima di 2,40 m, e distare almeno 150 cm dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono. Nel caso non coprono balconi o terrazze sono da considerarsi 'gazebo' e, pertanto, soggetti alle relative norme contenute nel presente regolamento.

Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale, afferenti alla parte urbana di intervento, è consentita, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, la realizzazione di tettoie, anche con coperture costituite da pannelli

fotovoltaici. La tettoia non potrà sporgere oltre 50 cm rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

Le tettoie, e/o i porticati annessi alle costruzioni in zona agricola non dovranno superare il 100% (cento per cento) 8 della superficie coperta dalla costruzione. Le zone d'ombra, esclusivamente permeabili, potranno essere realizzate in aggiunta alle tettoie e/o pergolati.

Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, le strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno (compreso le coperture delle tettoie) e gli elementi ombreggianti saranno costituiti esclusivamente da teli di colore chiaro; nel "nucleo storico originario", l'uso di pannelli fotovoltaici è consentito solo se integrati all'estradosso delle coperture e se non visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio e comunque la potenza di picco non potrà essere superiore a 3 kW per unità immobiliare.

#### *Art. 94*

##### *Edifici destinati ad altri usi*

Le caratteristiche costruttive e funzionali da rispettare sono quelle derivanti dall'applicazione delle normative specifiche di settore. Si adatteranno, in quanto applicabili, le prescrizioni del precedente articolo.

#### *Art. 95*

##### *Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali*

Non sono da considerare come nuove costruzioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto e.6) del D.P.R. n.380/2001 e, pertanto, i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le seguenti costruzioni pertinenziali a condizione che:

- a) devono essere pertinenza di un edificio preesistente edificato legittimamente ed essere ubicati nel medesimo lotto; pertanto, non possono essere ceduti separatamente dall'edificio principale, al quale sono connessi da vincolo di pertinenzialità;
- b) la volumetria complessiva non può superare il 20% del volume dell'edificio principale o dell'unità immobiliare che abbia proprietà esclusiva dell'area su cui realizzare la pertinenza. Questa prescrizione si applica al volume complessivo di tutte le costruzioni pertinenziali presenti sul lotto;
- c) costituiscono un servizio al fabbricato principale e non un ampliamento per cui non possono avere accesso diretto da esso;
- d) non devono avere accesso esclusivo dalla pubblica via;
- e) non devono avere allaccio autonomo alla fognatura, alle utenze idrica ed elettrica e non possono essere allacciati alla rete gas o essere dotati di impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;
- f) non devono costituire trasformazione permanente del territorio e, pertanto, devono essere costituiti da una costruzione facilmente rimovibile per smontaggio e non per demolizione (con la sola eccezione della piastra di appoggio);
- g) devono essere realizzati e collocati in modo da non pregiudicare il decoro del bene principale rispettandone le caratteristiche estetiche. Se collocati nel "nucleo storico originario", fermo restando il conseguimento dei pareri previsti dalle vigenti normative di tutela, dovranno essere realizzati in legno;
- h) devono rispettare le norme sulle distanze.

Per gli edifici residenziali, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali i box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni, i 'gazebo', le tettoie, anche per ricovero di autovetture, bici e moto. Tettoie e gazebo potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso.

Le costruzioni pertinenziali dovranno comunque rispettare i seguenti parametri e dimensioni:

- a) *Box per ricovero attrezzi da giardino:*
- superficie lorda massima pari a mq 5,00;
  - sporgenza massima della copertura: 20 cm;
  - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m 2,40;
  - se possibile, installazione nel retro degli immobili.
- b) *Gazebo:*
- superficie coperta massima pari a mq 12,00. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
  - è consentita la copertura con pergotende;
  - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
  - è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende invernali a rullo (anti- pioggia e anti-vento) del tipo trasparente;
  - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,60.
- c) *Tettoie anche per ricovero autovetture, bici e moto:*
- superficie coperta massima pari a mq 15 per unità abitativa. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
  - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,50;
  - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale, le tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali, le costruzioni per il controllo degli accessi al lotto. Eventuali altre destinazioni sono soggette alla valutazione dell'autorità competente che, fermo restando il limite volumetrico, in considerazione della tipologia, potrà derogare alle norme generali in precedenza elencate.

- d) *Tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale:*
- la struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito;
  - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,50;
  - sono consentite realizzazioni di tensostrutture;
  - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
- e) *Tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali:*
- superficie massima coperta per tettoia pari a mq 10,00. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
  - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,60 circa;

- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
- f) *Locali di controllo per l'accesso ai lotti*
- superficie massima coperta pari a mq 12,00. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
  - altezza netta massima non superiore a metri 2,70;
  - in deroga alle norme generali il locale può essere realizzato con strutture e chiusure perimetrali permanenti;
  - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
  - il locale può essere dotato di impianto di riscaldamento.
- g) *Tettoie di protezione alle aree di stoccaggio dei rifiuti:*
- tali tettoie devono avere altezza massima m 2,40 e della dimensione necessaria per ospitare i secchielli, cassonetti ecc.

#### *Art. 96*

*Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, ecc. Le componenti principali dell'edificio, inteso come sistema edificio-impianto, con l'inclusione delle sue pertinenze aperte o chiuse, sono:*

- spazi di fruizione per attività principale;
- spazi di fruizione per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento, appartenenti alla singola unità immobiliare o comuni a più unità immobiliari;
- locali e vani tecnici aperti o chiusi;
- impianti e loro componenti.

L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente. Gli interventi relativi agli edifici devono rispettare le prescrizioni d'ambito, in coerenza con le eventuali varianti che saranno introdotte da nuovi strumenti di pianificazione e governo del territorio.

Il presente articolo richiama gli obiettivi per una corretta progettazione degli interventi, elencandoli sotto forma di prestazioni richieste. L'elenco è esaustivo per quanto riguarda le materie da trattare nella relazione tecnica dei progetti edilizi. I livelli prestazionali possono essere differenziati in ragione:

- del tipo di intervento, distinguendo tra interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente; ai fini dell'applicazione della norma sono equiparati agli interventi di nuova costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime;
- del tipo di uso. In taluni casi l'obiettivo può essere diversamente articolato per attività afferenti a un medesimo uso;
- delle componenti dell'edificio di cui al comma 1 del presente articolo. Ove la norma non specifichi il campo di applicazione, si deve intendere che essa sia riferita a tutti i tipi di intervento, di uso e a tutte le componenti dell'edificio. Per gli interventi parziali gli obiettivi devono essere verificati limitatamente alla parte di edificio oggetto di intervento.

#### *ADATTAMENTO AL SITO*

OBIETTIVO: inserimento dell'edificio nel contesto

L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

#### PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime:

1.1. Valorizzare i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento:

- ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali;
- all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta;
- alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche.

1.2. Tenere conto degli agenti climatici, ricercando la giusta combinazione fra orientamento e caratteristiche morfologiche, dimensionali, distributive e tecnologiche dell'edificio, allo scopo di proteggere gli abitanti dai fattori di pressione ambientale (rumore, campi elettromagnetici, sorgenti di inquinamento atmosferico) e di risparmiare e utilizzare razionalmente le risorse energetiche e ambientali attraverso un corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde.

1.3. Progettare forma e orientamento dei corpi edilizi in modo da massimizzare i guadagni energetici nel periodo invernale e consentire il controllo della radiazione solare nel periodo estivo. I sistemi solari attivi e passivi progettati dovranno essere integrati dal punto di vista estetico e funzionale nel progetto complessivo dell'edificio.

1.4. Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione da usi industriali e artigianali ad altri usi è necessario dimostrare, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la compatibilità del sito con l'uso che si intende insediare.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

OBIETTIVO: protezione dall'inquinamento elettromagnetico

Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.

#### PRESTAZIONI

1. Nelle nuove costruzioni nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone:

1.1. Adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione.

2. Inoltre, nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone:

- 2.1. Garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone e:
  - le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;
  - le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

OBIETTIVO: smaltimento degli aeriformi

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, e con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria

dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

##### OBIETTIVO: approvvigionamento idrico

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali. **PRESTAZIONI**

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'impianto di acqua potabile dell'edificio:
  - 1.1. In presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto.
  - 1.2. Esclusivamente ove si dimostri la temporanea impossibilità di allacciamento alla rete pubblica e solo fino alla realizzazione dell'allacciamento stesso, ricorrere a fonti autonome di approvvigionamento idrico a uso umano.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

##### OBIETTIVO: smaltimento delle acque reflue

Al fine di garantire benessere respiratorio e olfattivo, adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, evitare la formazione di popolazioni microbiche e potenzialmente patogene, evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti d'acquedotto, garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico occorre convogliare tramite adeguate condotte le acque reflue in pubblica fognatura depurata o in adeguati sistemi di depurazione prima del conferimento a corpo idrico recettore.

##### PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio:
  - 1.1. Separare i sistemi di raccolta delle acque reflue con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, con collettori per la raccolta delle acque reflue industriali distinti da quelli per la raccolta delle acque meteoriche, anche nel caso in cui i collettori confluiscono in reti fognarie miste (unitarie).
  - 1.2. In presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dal Regolamento del Servizio idrico integrato. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
  - 1.3. In zona non servita da pubblica fognatura come definita dal Regolamento del Servizio idrico integrato progettare e realizzare il collettamento e la depurazione delle acque reflue; sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

##### OBIETTIVO: tenuta all'acqua

Il presente obiettivo costituisce indirizzo attinente il "buon costruire". Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i paramenti e le chiusure esterne, sia verticali che orizzontali entro e fuori terra, non consentano infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi dell'organismo edilizio.

##### PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:
  - 1.1. Garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici.
  - 1.2. Garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.).
  - 1.3. Garantire la raccolta dell'acqua meteorica e superficiale in tutti gli spazi coperti o pavimentati dell'organismo edilizio e delle sue aree pertinenziali.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

OBIETTIVO: controllo dell'illuminamento naturale

Al fine del mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale temperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.

#### PRESTAZIONI

1. In tutti gli interventi per usi abitativi:
  - 1.1. Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.
  - 1.2. Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), nella dimostrata impossibilità, per vincoli oggettivi, di raggiungere i livelli d'illuminazione naturale prescritti e di intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, assumere livelli di prestazione inferiori, purché non minori del valore minimo richiesto.
  - 1.3. Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico modulare il livello di illuminazione naturale da garantire in rapporto agli obiettivi di conservazione.
2. In tutti gli interventi per altri usi, diversi da quelli abitativi:
  - 2.1. Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.
  - 2.2. Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), eventualmente assumere livelli prestazionali d'illuminazione naturale inferiori purché sia comunque garantito il soddisfacimento delle condizioni di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro o dove sia prevista la presenza fissa di persone.
  - 2.3. Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono ammessi livelli di prestazione inferiori, purché non peggiorativi rispetto a quelli esistenti.
3. In tutti gli interventi e per tutti gli usi:
  - 3.1. Coordinare la quantità di luce artificiale con quella naturale, incrementandola progressivamente, anche attraverso sistemi di automazione a servizio degli edifici, in ragione del deficit di illuminamento cui rispondere.
  - 3.2. Solo in specifiche condizioni per particolari tipologie di spazi, precisati nelle norme di dettaglio, ricorrere all'apporto esclusivo dell'illuminazione artificiale, purché siano comunque garantiti adeguati livelli di illuminamento e distribuzione della luce.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

OBIETTIVO: controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante

Ai fini del benessere termo igrometrico e del contenimento dei consumi energetici occorre che siano garantiti adeguati livelli di temperatura dell'aria e delle superfici negli spazi interni degli edifici.

#### PRESTAZIONI

1. In tutti gli interventi per tutti gli usi:
  - a. Garantire valori di temperatura delle superfici interne degli spazi principali funzionali al benessere degli occupanti ed evitare che si possano determinare fattori di condensa e possibilità di contatto con superfici calde.
  - b. Nel periodo di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, garantire negli spazi principali valori di temperatura interna comunque sufficienti al benessere di tutti gli spazi chiusi, anche di quelli per attività secondaria.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

##### OBIETTIVO: ventilazione

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

#### PRESTAZIONI

1. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, e anche nei casi di utilizzo della ventilazione forzata:
  - 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.
  - b. Adottare soluzioni che contribuiscano al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo.
  - c. Assicurare le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo.
  - d. Assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi.
  - e. Assicurare un adeguato afflusso d'aria nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

#### *IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE*

##### OBIETTIVO: protezione dalle intrusioni di animali nocivi

Il presente obiettivo costituisce indirizzo attinente il "buon costruire". Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale degli edifici, occorre prevenire l'intrusione d'insetti e d'animali nocivi.

#### PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:
  - 1.1. Garantire che tutte le griglie e condotte di aerazione in genere, le aperture delle canne di aspirazione e di esalazione dei fumi, le reti di scarico siano rese impenetrabili a insetti e animali nocivi.
  - 1.2. Adottare soluzioni per gli elementi tecnici, gli elementi di finitura esterna e i relativi particolari costruttivi che evitino l'annidarsi di volatili.

#### *SICUREZZA NELL'IMPIEGO*

##### OBIETTIVO: sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento

Ai fini della sicurezza degli edifici e delle sue componenti occorre che essi siano concepiti e costruiti in modo che l'utilizzo non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, collisioni.

#### PRESTAZIONI

1. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, per tutti gli interventi:

- 1.1 Garantire adeguata resistenza degli elementi tecnici (componenti tecnologici) agli urti e alle sollecitazioni rispetto ai rischi di sfondamento, perdita di integrità, distacco di parti, caduta di frammenti ed elementi.
- 1.2. Garantire la resistenza di tutte le coperture all'impatto da caduta accidentale di persone su di esse.
- 1.3. Garantire altezza, dimensioni, caratteristiche delle forature esterne e livelli di resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e barriere di protezione adeguati a evitare cadute accidentali.
- 1.4. Adottare materiali, conformazioni, dimensioni degli spazi adeguati ad evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

#### *SICUREZZA NELL'IMPIEGO*

OBIETTIVO: sicurezza degli impianti

Ai fini della sicurezza degli edifici, occorre che gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, oltre a rispondere a esigenze di fruibilità, siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

#### PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- 1.1. Garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni

#### *RUMORE*

OBIETTIVO: controllo dell'inquinamento acustico

Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.

#### PRESTAZIONI

1. In tutti gli interventi:

- 1.1. Minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti.
- 1.2. Garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi.
- 1.3. Controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.

2. Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica):

- 2.1. Verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto.
- 2.2. Considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, a esempio:
  - disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
  - articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;

- utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.
3. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto):
- 3.1. Garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla Zona territoriale omogenea (o Ambito) di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.

### *RISPARMIO ENERGETICO*

OBIETTIVO: contenimento dei consumi energetici

Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento dispersioni di calore dell'edificio.

### PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione (con l'esclusione di quelli di ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per tutti gli usi:
- 1.1. Contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.
  - 1.2. Sfruttare l'energia solare, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale.
  - 1.3. Garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico e prevedere impianti centralizzati.
  - 1.4. Valutare l'opportunità di inserire sistemi solari passivi integrati con l'edificio e utili a migliorare il risparmio energetico e il benessere degli utenti.
2. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia di intero edificio, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano l'involucro edilizio (limitatamente alle parti edilizie interessate dall'intervento), per tutti gli usi:
- 2.1. Ridurre le dispersioni termiche prevedendo livelli il più possibile contenuti di trasmittanza termica per le diverse parti dell'involucro, opache e trasparenti, oltre che garantendo un'opportuna massa superficiale delle pareti opache.
  - 2.2. Adottare sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure (tamponamenti e chiusure esterne) un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica.
3. Negli interventi di ristrutturazione sotto i 1.000 mq di SIp e negli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici o la sostituzione del generatore di calore in edifici esistenti:
- 3.1. Garantire un elevato rendimento medio stagionale dell'impianto termico da installare ed effettuare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto.
  - 3.2. Realizzare la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare.
  - 3.3. Sfruttare l'energia solare per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.
4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi:
- 4.1. Prevedere l'installazione, negli impianti per l'illuminazione, di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitare l'uso di energia con particolare riferimento alle parti comuni degli edifici residenziali e per gli usi non residenziali.

- 4.2. Nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad alta efficienza energetica.

#### *RISPARMIO ENERGETICO*

OBIETTIVO: controllo dell'apporto energetico solare.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.

#### PRESTAZIONI

1) Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgano l'involucro edilizio, per tutti gli usi:

- 1.1. Garantire, nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni.

2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, per tutti gli usi:

- 2.1. Favorire, nel periodo invernale, l'accesso della radiazione diretta attraverso le chiusure trasparenti dell'edificio, tenendo conto dei potenziali fattori di ostacolo e ostruzione.

#### *FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO*

OBIETTIVO: assenza/superamento delle barriere Architettoniche

Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.

#### PRESTAZIONI

1. Negli organismi edilizi, nelle loro parti, componenti e pertinenze:

- 1.1. Garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.
- 1.2. Garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti.
- 1.3. Garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.

#### *FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO*

OBIETTIVO: organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature

Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio rispondano alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata conformazione, distribuzione e dimensionamento dello spazio.

#### PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione degli organismi edilizi, delle loro parti e pertinenze:

- 1.1. Tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso.
- 1.2. Tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti.

- 1.3. Tenere conto della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione di pertinenze.

#### *FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO*

OBIETTIVO: Dotazioni impiantistiche minime

Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli organismi edilizi siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire la dotazione e fruizione delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- 1.1. Garantire le dotazioni e gli impianti minimi obbligatori, e in particolare la presenza: della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda con relativo terminale di scarico e dell'impianto di aspirazione ed espulsione all'esterno degli aeriformi prodotti dalla combustione; dell'impianto elettrico.

#### *FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO*

OBIETTIVO: cura del verde, permeabilità e microclima urbano

Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.

PRESTAZIONI

1. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi:

1.1. Perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili). Per i soli interventi sulle aree scoperte dei lotti all'interno del territorio strutturato (pavimentazioni) e per interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente.

- 1.2. Garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati.

- 1.3. Perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.

#### *FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO*

OBIETTIVO: dotazioni per la mobilità sostenibile

Per migliorare le condizioni di accessibilità alla città e alle attività insediate negli edifici è necessario favorire l'utilizzazione di mezzi sostenibili per gli spostamenti; la predisposizione di spazi attrezzati per questo scopo deve essere sempre favorita e realizzata in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed interventi nelle parti condominiali.

PRESTAZIONI

1. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed interventi nelle parti condominiali, per tutti gli usi:

- 1.1. Perseguire l'aumento della dotazione di postazioni attrezzate per il parcheggio delle biciclette (rastrelliere e tettoie); gli stalli per la localizzazione di biciclette devono essere previsti nella misura maggiore tra almeno un posto bici per ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq di *Su* per le abitazioni e un posto bici ogni 300 mq di *Su* per tutte le altre destinazioni. Dotazioni inferiori sono ammissibili solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione. La rastrelliera deve essere fissata saldamente al suolo e deve consentire di assicurare agevolmente il telaio della bicicletta (non solo la ruota) ad un elemento fisso, mediante l'uso di un normale dispositivo antifurto.

- 1.2. Gli spazi devono essere organizzati in modo da consentire il parcheggio di biciclette degli abitanti, dei lavoratori e delle persone che accedono alle altre attività presenti nell'edificio.
  - 1.3. Il parcheggio delle biciclette degli utilizzatori dell'edificio deve sempre essere consentito negli spazi pertinenziali dello stesso, ove esistenti.
2. Negli edifici di nuova costruzione o in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per interventi superiori a 500 mq di Su, per tutti gli usi diversi dall'abitativo:
- 2.1. È obbligatoria la predisposizione per la realizzazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a 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 attuazione dell'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012.

#### *RISORSE IDRICHE*

OBIETTIVO: risparmio e riuso delle acque

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile occorre prevedere accorgimenti tecnologici e impiantistici che limitino gli sprechi e consentano il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche e urbane per usi compatibili.

#### PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria che coinvolgano l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, e per tutti gli usi:
  - 1.1. Prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi:
  - 2.1. Prevedere sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio.
  - 2.2. Verificare la possibilità di riuso delle acque grigie per usi compatibili all'interno dell'edificio o negli spazi esterni, valutandone la sostenibilità igienico-sanitaria, economica e funzionale.

#### *GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI*

OBIETTIVO: predisposizione di spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici secondo quanto stabilito nel successivo art. 54.

#### PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi:
  - 1.1. Prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione pro-capite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.

#### *GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI*

OBIETTIVO: riutilizzo dei rifiuti inerti di cantiere

Al fine di limitare l'utilizzo di materie prime e di ridurre l'impatto ambientale generato dallo smaltimento dei rifiuti derivanti da opere di costruzione e demolizione occorre definire le forme di riutilizzo, reimpiego e recupero a cui destinare i materiali inerti derivanti da attività di demolizione e costruzione, garantendo sempre che tali attività non provochino alcun pregiudizio per l'ambiente e la salute dell'uomo.

#### PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per tutti gli usi:

- 1.1. Per i materiali inerti prodotti valutare la fattibilità tecnica, economica e ambientale del riutilizzo (anche in sito) quale modalità di gestione dei suddetti materiali, nonché privilegiare per gli stessi le attività di recupero in idonei impianti rispetto allo smaltimento.
- 1.2. Per interventi su aree prive di materiali derivanti da precedenti demolizioni, ovvero nei casi in cui il riutilizzo del materiale prodotto non sia possibile, privilegiare l'impiego di materiali inerti provenienti dagli impianti di recupero in alternativa a materiali derivanti dallo sfruttamento di risorse non rinnovabili.

#### GESTIONE E CURA DELL'EDIFICIO

OBIETTIVO: utenza informata e manutenzione attiva

Al fine di garantire una corretta gestione dell'organismo edilizio e della singola unità immobiliare e di ottimizzare la manutenzione e l'esercizio occorre rendere disponibili agli utenti tutte le necessarie informazioni, formulate e organizzate in modo adeguato.

#### PRESTAZIONI

1. In relazione a tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per tutti gli usi:

- 1.1. Predisporre uno specifico "Manuale d'uso" che contenga indicazioni rivolte agli utenti finali allo scopo di:
  - evitare-limitare modi d'uso impropri, o inefficienti dal punto di vista energetico;
  - far conoscere le corrette modalità di funzionamento dell'edificio nelle sue diverse componenti;
  - istruire lo svolgimento corretto delle operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecniche specialistiche;
  - favorire una corretta gestione che eviti un degrado anticipato dell'edificio;
  - permettere di riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento anomalo da segnalare a tecnici competenti, prevenire elementi di guasto che comportano l'interruzione del funzionamento o un invecchiamento precoce degli elementi costruttivi o componenti tecnologici.

#### *Art. 97*

#### *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. 98*

##### *Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità*

Fatti salvi gli ulteriori incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, il Comune di Camini riconosce la riduzione degli oneri di urbanizzazione, i premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi alla fiscalità comunale e il calcolo degli indici e dei parametri edilizi previsti dalle Leggi nazionali.

Non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi le serre solari utilizzate come collettore energetico aventi le seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima pari al 15% della superficie utile della unità abitativa;
- b) la serra solare deve essere uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili;
- c) la copertura può essere vetrata o opaca a seconda delle latitudine e delle esigenze termiche. La serra deve essere ventilabile;
- d) per evitare il surriscaldamento nelle stagioni intermedie e soprattutto d'estate, l'aria calda, che si forma all'interno della serra, deve essere espulsa e sostituita con aria esterna;
- e) la serra deve essere orientata verso Sud, con una tolleranza di più o meno 30/40 gradi;
- f) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate e delle precedenti prescrizioni. Tali chiusure non devono determinare nuovi locali riscaldati o abitabili e deve essere valutato un guadagno energetico pari e/o superiore al 25%.

Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve verificarsi la seguente condizione:  $(Q_0 - Q)/Q_0 > 25\%$ .

Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

Alla richiesta di PdC o alla SCIA deve essere presentata la seguente documentazione aggiuntiva:

- a) relazione tecnica esplicativa delle scelte progettuali che determinano il punteggio di cui al Sistema di Valutazione approvato con deliberazioni della Giunta Regionale n.1471/2009 e n.2272/2009 e s.m.i.;
- b) schede tecniche e scheda di valutazione riassuntiva con i punteggi conseguiti applicando il Sistema di Valutazione, in formato cartaceo ed elettronico, debitamente compilate, timbrate e firmate dal tecnico abilitato;
- c) elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo idonei a dimostrare il punteggio delle schede tecniche di valutazione dell'indice di sostenibilità;
- d) attestato di qualificazione energetica;
- e) analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, che deve contenere tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
- f) il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità, ecc.;
- g) il calcolo dell'efficienza energetica, del comfort estivo, e della riduzione del consumo di acqua potabile dell'edificio, corredati da allegati grafici e particolari esecutivi (pareti, solai, tetto, finestre, porte, ponti termici), finalizzati al rilascio della certificazione ECO;
- h) atto d'obbligo unilaterale firmato dalla proprietà inerente la tipologia d'intervento e la classe di prestazione di sostenibilità ambientale per al quale l'intervento è stato progettato;
- i) polizza fideiussoria pari al doppio del valore della riduzione del costo di costruzione che costituisce l'incentivo, da svincolarsi dopo verifica e monitoraggio tecnico da parte dell'AC.

L'amministrazione Comunale, avvalendosi di tecnici interni ed esterni, effettuerà i necessari controlli:

- a) In fase istruttoria al fine di accertare la corretta applicazione delle misure e delle azioni previste dal presente regolamento con conseguente rispetto dei requisiti prestazionali richiesti, nonché la corretta assegnazione dei punteggi. La stessa si conclude con la determinazione del punteggio finale e l'assegnazione degli incentivi economici previsti dal presente regolamento.
- b) In fase di realizzazione, avvalendosi anche di tecnici esterni prevede sopralluoghi, in funzione dell'intervento progettato, al fine di accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato. Il tecnico comunale e/o incaricato potrà avvalersi, ove necessario, di metodi e tecniche di rilevamento (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termo flussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, ecc.).

Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere, ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, l'AC provvederà ad eliminare i benefici rilasciati, nel rispetto di quanto riportato ai commi successivi.

Alla fine dei lavori unitamente alla comunicazione di fine lavori, il direttore dei lavori e il titolare del PdC presentano l'Attestato di qualificazione energetica a firma del Direttore dei Lavori (l'Attestato di certificazione energetica a firma di tecnico estraneo alla progettazione e direzione lavori sarà presentato alla richiesta di agibilità) e il Certificato di sostenibilità ambientale a firma del Soggetto Certificatore aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente, certificando quindi la corretta attuazione delle misure e delle azioni previste. L'attestazione finale dovrà essere accompagnata da una esaustiva documentazione

fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori e riconducibile alla specificità del cantiere oggetto di domanda, attestante anche l'utilizzo di quei materiali o tecniche non visibili o comunque non ispezionabili a fine lavori. L'attestazione finale deve essere inoltre corredata dalle certificazioni tecniche rilasciate dai produttori o fornitori dei singoli materiali utilizzati, al fine di attestare i loro requisiti prestazionali che dovranno essere pari o migliori a quelli dichiarati in fase di domanda. Nel caso in cui, per alcuni materiali utilizzati, non sia possibile allegare le certificazioni anzidette, sarà cura del direttore dei lavori fornire gli elementi tecnici prestazionali di riferimento, attraverso idonea documentazione tecnica in ogni caso corredata da letteratura in materia. Le varianti a Permessi di Costruire ovvero a denunce di inizio attività che, pur non rilevando ai fini edilizi, comportino modifiche alle azioni tali da influire, per differenza di punteggio, sugli incentivi già concessi, devono essere autorizzate prima della loro esecuzione. Il PdC in variante viene rilasciata con riferimento agli incentivi derivanti dal nuovo calcolo del punteggio maturato. Eventuali conguagli del contributo di concessione, se dovuti, sono richiesti dall'amministrazione comunale prima del rilascio della variante medesima.

La mancata attuazione di quanto previsto entro la scheda di valutazione, attestata dal titolare del PdC o della SCIA, ovvero accertata dall'Amministrazione in sede di vigilanza sull'attività edilizia, comporta la dichiarazione di decadenza totale degli incentivi economici, il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma a suo tempo scomputata.

In caso di parziale realizzazione delle misure di sostenibilità ambientale oggetto dell'assegnazione degli incentivi volumetrici e/o economici previsti dal presente regolamento, il Direttore dei lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Nel caso in cui il punteggio finale sia inferiore rispetto a quello originariamente assegnato, si provvederà a ricalcolare gli incentivi attribuibili e il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'aliquota dell'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma scomputata da conguagliare.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato rende difformi le opere realizzate.

Pertanto il Direttore dei Lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Se le modifiche comunque non determinano una riduzione di classe di prestazione di sostenibilità ambientale l'intervento risulta sanabile, altrimenti per il maggiore volume realizzato si applicano le procedure del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., inerente l'Ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

#### *Art. 99*

#### *Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon*

L'approvazione dei manufatti edilizi di qualsiasi natura deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, di costruzione, in merito alla progettazione dei vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, valutando l'uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine vulcanica.

Pertanto, 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 dalle Norme in materia.

*Art. 100*  
*Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi*  
*e dei locali ad uso abitativo e commerciale.*

Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento UE 305/2011 in precedenza trascritti, sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del D.M. Sanità del 05.07.1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge n.166 del 27.05.1975), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. n.81 del 09.04.2008 per i luoghi di lavoro e gli ulteriori seguenti requisiti.

Per le abitazioni, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti i requisiti indicati di seguito:

*Altezza dei locali abitabili.*

- a) Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) in edifici costruiti antecedentemente alla data del 18.07.1975, qualora il progetto garantisca, in relazione al numero degli occupanti, condizioni igienico-sanitarie globali dell'alloggio migliori di quelle preesistenti attraverso un aumento globale della superficie dei vani abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc..), ferme restando le relative condizioni di illuminazione e aerazione previste dal presente regolamento, in deroga al D.M. 05.07.1975, gli ambienti destinati ad usi accessori, ottenuti mediante la costruzione di soppalchi, possono avere altezza netta minima pari a 2,10 m. Se il vano ottenuto con il soppalco ha comunicazione di aria e luce con il vano sottostante, la zona soppalcata del vano su cui si affaccia deve avere superficie non maggiore del 65% di quella totale e la zona non soppalcata deve avere volume reale non inferiore a 35 mc e larghezza minima di 2,00 m. I vani ottenuti possono essere destinati a vani abitabili a condizione che l'altezza netta del vano sia di almeno 2,40 m.
- b) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone del "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", e "nelle aree urbane sature", è consentito derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.
- c) L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.
- d) Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si considera pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

*Rapporti dimensionali degli ambienti:*

- a) Fermo restando le dimensioni complessi fissate dal D.M. Sanità, le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a m 3,0016.
- b) Le cucine abitabili (dotate cioè di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9 mq.
- c) In ogni caso, per interventi su edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, è consentita la conservazione degli ambienti con superficie inferiore ai minimi prescritti dal presente regolamento purché non in contrasto con la vigente normativa sulla tutela della salute.

*Distribuzione e destinazione degli spazi:*

- a) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso una zona disimpegno.
- b)** Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili, gli ambienti a piano seminterrato, anche se collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa.

#### *Aerazione e illuminazione:*

- a) Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti d'abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.
- b) I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda. La presente norma non si applica ai bagni per i quali, in questo caso, dovrà prevedersi un sistema di aerazione forzata comunicante direttamente all'esterno.
- c) Sono ammessi cucinini (privi cioè di spazio pranzo) di superficie inferiore a 9 mq a condizione che siano dotati di finestra apribile. La superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Sono inoltre ammesse cabine di cottura prive di aerazione naturale purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a 1,40 m.
- d) I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,40 mq. Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo shunt, che sfoci sul lastrico.
- e) Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti del "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", e "nelle aree urbane sature" dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti precedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M. 05.07.1975: se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione meccanica immettendo aria captata direttamente dall'esterno. In tal caso l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani a condizione che la superficie vetrata sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici di entrambi i vani.
- f) Le norme derogatorie di cui al presente punto si applicano anche al caso in cui il raggiungimento del livello prestazionale ordinario in materia di illuminazione e aerazione richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione di edifici soggetti a vincoli di interesse storico o paesaggistico a norma del vigente QTR/P o dello strumento urbanistico generale o di piani attuativi comunque denominati. In tal caso si potranno comunque conseguire livelli prestazionali ridotti fino al 50% rispetto a quelli standard adottando, a supporto, un idoneo impianto di immissione/ estrazione dell'aria. Le circostanze che giustificano l'applicazione delle norme derogatorie del presente punto dovranno risultare da circostanziata relazione asseverata dal progettista, allegata agli atti progettuali depositati in Comune per il perfezionamento del titolo edilizio.
- g) Per l'aerazione ed illuminazione da pozzi luce e/o chiostrine si applica quanto previsto all'art. 81.

Per le attività artigianali o di servizio, gli uffici, studi professionali e locali commerciali, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti i requisiti indicati di seguito:

#### *Altezza netta minima:*

- a) I locali destinati ad attività artigianali o di servizio, ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori), se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 3,00 m; l'altezza netta minima è, invece, pari a 2,70 m se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori.
- b) La zona vendita dei locali commerciali se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 3,50 m. tranne per quelli esistenti alla data del 11/04/2002, in base alla delibera consiliare n.43 del 11/04/2002, che potranno avere altezza netta minima di 3,00 m. L'altezza netta minima è, invece, pari a 2,70 m se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori.
- c) Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in m. 2,70 riducibile fino a m.2,40.
- d) Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", dello strumento urbanistico generale oppure costruiti precedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico- sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze comunque non inferiori a 2,40 m per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali e a 2,10 m per i locali accessori.
- e) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.
- f) L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.
- g) Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si calcola pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

#### *Distribuzione e destinazione degli spazi:*

- a) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.
- b) I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente articolo a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.

#### *Aerazione e illuminazione.*

- a) I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste per soddisfare questo requisito sono precisate, per le varie attività, nel Regolamento di Igiene e Sanità (in mancanza, valgono le norme per le abitazioni). A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.
- b) Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici

esistenti in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.

- c) Per l'aerazione e illuminazione da spazi interni agli edifici, valgono le norme dettate per le abitazioni.

#### *Art. 101*

##### *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 D.Lgs. 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:

- a) i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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. 102*

##### *Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.*

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 di modificare la norma di questo articolo attraverso la modifica al Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplina compiutamente la materia.

In ogni caso:

- a) i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
- b) in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali;
- c) le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.

### **CAPO XIII - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### *Art. 103*

##### *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 8,00 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 5,00 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 5,50 m., nel caso di un unico senso di marcia, e di 8,00 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. 104 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. 2,60.

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. 105 Piste ciclabili*

Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili.

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 in coerenza con quanto indicato all'art. 28 intervento "fruibilità e qualità dello spazio abitato" obiettivo "dotazioni per la mobilità sostenibile".

#### *Art. 106 Aree per parcheggio*

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. 107*  
*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. 108*  
*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 2,00 m., dislivello non superiore a 0,18 m. e pendenza massima non superiore all'8%.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 8%.

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.

È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para pedonali 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. 109*  
*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 le modalità per l'ottenimento dell'autorizzazione relative ai 'passi carrabili' si fa riferimento al Regolamento Comunale sulla T.O.S.A.P. Nelle nuove

costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata pubblica, deve essere non inferiore a 4,50 m.

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 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. 110*

##### *Chioschi/dehors su suolo pubblico*

Per "dehors" 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.

L'installazione di chioschi/dehors sarà disciplinata da apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche da approvare.

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. 111*

##### *Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/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. 112*

##### *Recinzioni*

I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di cui alle NTA e quelle di decoro dettate per gli edifici.

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.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno.

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 2,00 m. costituita da una parte basamentale cieca non superiore a m. 1,00 e dalla parte superiore aperta 'a giorno'.

È fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa.

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. 113* *Numerazione civica.*

Spetta all'Autorità Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Autorità Comunale.

Il numero civico, realizzato in pietra locale o materiale ceramico o comunque con materiale duraturo, va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2,00 ai 3,00 m. Esso deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

È ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna. L'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

Per le residenze in Territorio aperto del PSC il proprietario può indicare, attraverso opportuna autocertificazione, agli Uffici anagrafici, l'esatta ubicazione dell'immobile ai fini della identificazione.

### **CAPO XIV - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### *Art. 114* *Aree verdi*

Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento.

Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.

Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. In alcuni casi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nei limiti fissati dalle vigenti norme urbanistiche ovvero in deroga alle stesse con la procedura prevista per le opere pubbliche o di pubblica utilità.

Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole di tali aree.

Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.

È consentita la nuova costruzione di chioschi, a meno che non sia nelle disponibilità dell'Amministrazione un edificio recuperato e/o attrezzato allo scopo nell'area suddetta.

Le aree verdi (soprattutto quelle urbane) sono in genere costituite dalle seguenti componenti:

- a) aree con manto erboso, praticabili e non;
- b) elementi vegetali arborei e arbustivi;
- c) bacini e corsi d'acqua;
- d) aree per il gioco e lo sport;
- e) aree per la sosta;
- f) percorsi pedonali;
- g) piste ciclabili;
- h) elementi di protezione/delimitazione;
- i) aree per cani.

Fermo restando la normativa specifica di settore, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad emanare un proprio Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

Fino alla approvazione di detto regolamento la realizzazione di aree verdi dovrà essere sviluppata sulla base delle indicazioni fornite dalle 'Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una "pianificazione sostenibile" elaborate dal Ministero dell'Ambiente in attuazione della legge 10/2013.

#### *Art. 115*

#### *Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale*

Le aree verdi che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.

Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

Obiettivo di questa norma è quello di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale (molti dei quali non concepiti per la frequentazione di massa) con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate. Pertanto negli interventi di riqualificazione e di manutenzione devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
- b) Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.
- c) Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Ai fini della permanenza dei parchi e giardini di interesse storico e documentale, ogni intervento deve fondarsi sulla conoscenza del luogo e della documentazione ad esso relativo. Pertanto negli interventi di riqualificazione e manutenzione devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Non abbattere gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire
- b) con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
- c) Nel caso di interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.
- d) Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

### *Art. 116 Orti urbani*

Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.

Viene identificata in 20 mq la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto e si identifica altresì la colonia come un insieme organizzato di almeno 20 orti singoli (con aree comuni, rappresentate da accessi, percorsi di distribuzione, aree per i manufatti di servizio ecc.).

Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 90 mc ogni 20 unità, nel caso di colonie, ovvero ogni 400 mq di superficie ad orto, nel caso di orti collettivi/condivisi, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, possibilmente in un unico volume.

È consentita inoltre la realizzazione di una tettoia o un edificio per le attività sociali degli assegnatari, con altezza massima di 5,00 m e sviluppati su un solo piano ed esclusivamente a livello del terreno (per servizi igienici e spogliatoi, per la socializzazione, la didattica, ecc.), aventi dimensioni non superiori a 180 mc per colonie fino a 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie) e per una dimensione non superiore a 300 mc per colonie oltre i 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie).

I manufatti sono vincolati all'uso e non potranno essere convertiti ad altri usi. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.

Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:

- a) superfici coltivabili;
- b) elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
- c) aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
- d) percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
- e) elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.);
- f) alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;

- g) impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;
- h) arredi e materiali complementari.

La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico-ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta. Per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione le caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria. L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, viene escluso. Per il risparmio idrico va prevista l'autonomia idrica delle colonie di orti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata e qualora non fosse possibile, ogni colonia deve allacciarsi alla rete dell'acquedotto in modo autonomo dotandosi di proprio contatore allo scopo di controllare e contenere il consumo idrico. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Valutare la localizzazione per minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico, elettromagnetico; qualora vengano collocati in aree precedentemente urbanizzate, verificare l'eventuale inquinamento dei suoli e provvedere alla necessaria bonifica o a interventi volti a creare un nuovo suolo coltivabile.
- b) Per gli orti urbani già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento predisporre opportuni accorgimenti al fine di limitare gli impatti negativi derivanti dalle fonti di inquinamento eventualmente presenti creando barriere naturali, filtrando l'acqua ecc.
- c) Progettare i dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzarli prima della concessione in uso degli orti.

Per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Progettare aggregazioni di orti urbani (colonie) di consistenza adeguata alla gestione funzionale ed economica dell'insieme (contenendo possibilmente il numero di particelle a 100).
- b) Prevedere eventuali ampliamenti successivi e le regole per la loro realizzazione.
- c) Progettare gli accessi in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico (qualora presenti), i percorsi di distribuzione interna e le aree di sosta dei veicoli, evitando che interferiscano con le attività colturali, garantendo il più possibile la permeabilità e la stabilità di tutte le superfici.
- d) Prevedere e progettare il corretto inserimento paesaggistico degli orti attraverso l'impianto di alberi e arbusti negli spazi comuni, l'integrazione delle recinzioni della colonia con elementi vegetali (arbusti, rampicanti ed eventualmente alberature).
- e) Definire in maniera unitaria le caratteristiche delle strutture fisse di servizio eventualmente presenti (articolazione della rete idrica interna, strutture di servizio per il ricovero degli attrezzi o per le attività sociali e collettive ecc.).
- f) Fornire indirizzi per la gestione e manutenzione delle parti comuni, favorendo forme di auto-organizzazione.
- g) Considerare l'opportunità di destinare a fini didattici parte delle aree ortive, soprattutto quando queste si trovino nelle vicinanze di istituti scolastici. Prevedere la gestione diretta e continuativa di alcuni lotti da parte di specifiche associazioni, in collaborazione con gli istituti scolastici.

## *Art. 117*

### *Parchi e percorsi in territorio rurale*

Il Comune di Camini - coerentemente con la Legge 24 dicembre 2003, n.378, in attuazione del quadro normativo del QTR/P, dello strumento urbanistico generale adottato - attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali in ambito agricolo.

Tale patrimonio è rappresentato dagli insediamenti agricoli, edifici, costruzioni, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale realizzati tra il XIII ed il XIX secolo, nonché nella prima metà del XX secolo, ove ne ripropongano le medesime caratteristiche tipologiche, materiche costruttive e funzionali.

Nell'ambito degli interventi di recupero e valorizzazione degli esempi di acclarato particolare pregio storico culturale e testimoniale, sono promosse anche forme di partecipazione 'pubblico-privato' con finalità di un loro utilizzo, in tutto o in parte, per pubblica utilità e/o interesse pubblico.

Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso la individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.

## *Art. 118*

### *Sentieri*

Il territorio comunale è interessato da detti beni pertanto si ritiene opportuno disciplinare i 'sentieri' presenti nel territorio comunale.

Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

I sentieri sono generalmente costituiti da:

- a) sedime;
- b) punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
- c) attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
- d) segnaletica.

Il Comune intende promuovere la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini.

Per i sentieri va perseguita la continuità dei percorsi (dal punto di partenza al punto di arrivo) e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, insieme alla costituzione di un fondo di calpestio sicuro e adeguato alla percorribilità, soprattutto nei punti più impervi, potenzialmente pericolosi o soggetti a ristagni idrici. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) Garantire la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria; a tal fine è possibile anche sistemare le pavimentazioni e apporre cartellonistica esplicativa.
- b) Individuare itinerari e recapiti interessanti; ricorrendo, ove possibile, all'uso o al riutilizzo di alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, sedimi abbandonati.
- c) Garantire la riconoscibilità dei tracciati soprattutto negli eventuali tratti più prossimi alle case private, ricorrendo anche all'impianto di siepi arbustive e/o arboree per favorire la separazione e la tutela della privacy.
- d) Garantire il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza.

- e) Predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
- f) Prevedere e collocare in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo della viabilità ciclo-pedonale del comune al fine di favorirne la percezione come di un tutto integrato ed unitario.

Nella progettazione delle intersezioni con la viabilità carraia ordinaria vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione agli eventuali tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

#### *Art. 119*

#### *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.

Nel caso di nuove costruzioni da realizzare in zona agricola, il rapporto tra superficie impermeabile e la superficie totale del lotto non deve superare il 5,00%, ove non diversamente previsto dalle NTA.

### **CAPO XV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

#### *Art. 120*

#### *Approvvigionamento idrico;*

Fermo restando quanto stabilito al precedente art. 28, ogni unità immobiliare dev'essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

L'Autorità comunale, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, può imporre che ogni fabbricato plurifamiliare venga dotato di un serbatoio della capacità di 400 litri per ogni unità immobiliare destinata a residenza o ufficio.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

#### *Art. 121*

#### *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 domestiche 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 all'art.79. 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, non assimilate a quelle domestiche, devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/2006).

#### *Art. 122*

##### *Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati*

Fermo restando i requisiti prestazionali previsti all'art. 28, 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 da 12 litri ciascuno. 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 da 120÷240 litri. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

#### *Art. 123*

##### *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. 124*

##### *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. 125*

##### *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. 126*  
*Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione*  
*e reti di teleriscaldamento*

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:

1. Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

- 1.1. 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;
- 1.2. la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

2. Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

- 2.1. moduli collocati sugli edifici;
- 2.2. la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.

3. Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle 1) e 2);

4. Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;

5. 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;

6. Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle 5);

7. Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;

8. 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;

9. Impianti per mini eolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;

10. 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;

11. 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. 127*  
*Telecomunicazioni*

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, 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-multi punto 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'Arpa Calabria – 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.

## **CAPO XVI - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### *Art. 128*

#### *Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*

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.

### *Art. 129*

#### *Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio*

Le fronti 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 "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", e "nelle aree urbane sature", devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati.

Per i Beni storico-architettonici diffusi, presenti nella relazione storica allegata al PSC e REU, valgono anche le seguenti norme:

- a) Dovranno essere conservati, secondo i principi del restauro conservativo, intonaci e vecchie tinte salvo condizioni di estremo degrado; in tal caso la sostituzione seguirà tecniche, materiali e modalità tradizionali.
- b) Per quanto riguarda infissi, persiane e porte o portoni a piano terra degli edifici storici in genere, sono vietate le sostituzioni di tali manufatti ma ammesso il restauro conservativo.
- c) In caso di motivata impossibilità di recupero, le sostituzioni saranno ammesse esclusivamente con l'impiego di materiali e forme conformi a quanto preesistente e alla tradizione locale.<sup>21</sup>

#### *Art. 130*

##### *Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali*

Gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio, non sono soggetti a limitazioni di altezza dal suolo se la loro sporgenza non supera i cm 20 fatte salve le prescrizioni del Codice della strada.

Fermo restando le norme sulle distanze fra fabbricati, in presenza di balconi, pensiline e simili sporgenti su marciapiede o altro spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio, la sporgenza rispetto al filo della proprietà pubblica o soggetta a pubblico passaggio non potrà superare 1,50 m.

In ogni caso l'elemento sporgente dovrà distare non meno di 50 cm dal filo dell'eventuale carreggiata stradale e non meno di 6,00 m dall'edificio posto da parte opposta della carreggiata stradale o dello spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio.

L'altezza minima netta fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante dovrà essere pari ad almeno 3,00 m.

Nel caso in cui l'altezza fra piano di camminamento e intradosso dell'elemento aggettante sia almeno pari a 4,00 m, ferma restando la distanza prescritta dall'edificio di parte opposta, la sporgenza stessa potrà essere pari alla più piccola fra le seguenti dimensioni:

- a) larghezza del piano di camminamento o marciapiede ridotta di 50 cm;
- b) 2,50 m.

Per i bow-windows (balconi chiusi) valgono le precedenti norme con l'ulteriore condizione che il profilo del bow-windows ricada comunque in area di proprietà privata, ancorché soggetta a pubblico passaggio.

Per le pensiline di cancelli di ingresso ai lotti, sporgenti non oltre di 50 cm sul marciapiede e per le pensiline di protezione dei portoni purché non sporgenti dal filo di facciata più di 50 cm, la predetta altezza potrà essere ridotta a 2,40 m.

Per nuove realizzazioni in edifici esistenti, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a quella in precedenza fissata e pari a quella preesistente solo in presenza, nello stesso edificio, di altre sporgenze sullo stesso camminamento.

Per interventi di demolizione e ricostruzione in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", della sporgenza potrà essere inferiore a 3,00 m solo nel caso in cui gli edifici contigui da entrambi i lati abbiano sporgenze, sullo stesso fronte, aventi altezza inferiore a tale limite, nel qual caso si adotterà la maggiore delle due altezze esistenti, comunque non inferiore a 2,70 m.

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 generale attuativa o con le procedure del titolo abilitativo in deroga.

All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a 2,40 m con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a 2,20 m.

Tutti i parapetti o ringhiere che proteggano da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso corrimano pari a 1,05 m.

I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

Per le parti comuni o di uso pubblico, i vuoti nell'elemento di protezione non devono superare la larghezza di 10 cm. Nel caso di uso di pannelli di vetro, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto in base alle vigenti norme UNI in materia (attualmente in classe 1B1 UNI-EN 12600:2004).

### *Art. 131 Allineamenti*

Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati dal PRG e nei Piani Urbanistici Attuativi.

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. 132 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 PSC.

### *Art. 133 Coperture degli edifici*

Per la copertura degli edifici, nel rispetto dei caratteri tipologici del tessuto urbano, e della zona agricola dovranno essere preferite le tipologie piane.

Per le nuove costruzioni in zona agricola sono comunque vietate le coperture con tetto a falda.

I fabbricati di nuova costruzione ricadenti in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", 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 "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato" devono essere conservati gli elementi lapidei di copertura che non dovranno essere tinteggiati.

*Art. 134*  
*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 1.000 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. È 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.

È 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. 135*  
*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. 136*

#### *Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici (canne fumarie)*

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,
- c) l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;
- d) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
- e) 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 contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nei Piani di Recupero, con particolare riferimento nel "nucleo storico originario", l'installazione di una canna fumaria è sempre possibile salvo che il regolamento condominiale non lo vieti espressamente.

La canna fumaria può essere realizzata solo nel rispetto del decoro architettonico della facciata e del diritto di tutti i condomini di fruire del muro del fabbricato. Essa non può impedire che anche altri condomini ne costruiscano una e non può alterare la destinazione della facciata.

Le canne fumarie devono anche rispettare le norme del codice civile (art. 890) in materia di immissioni intollerabili; i fumi emessi non devono infatti risultare nocivi alla salute e pregiudicare i diritti dei vicini.

Fermo restando quanto stabilito dal D.P.R. n.412/1993, e più nello specifico il comma 9 dell'art. 5, lo sbocco deve avvenire al di sopra della copertura dell'edificio (piana, inclinata o curva) alla quota minima di un metro oltre il punto di sbocco o dal parapetto più vicino se esistente e a 10 mt di distanza da ogni apertura allo stesso livello o sovrastante. In ogni caso la costruzione delle canne fumarie deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche UNI 10683 e UNI 7129 e s.m.i.

#### *Art. 137*

##### *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 in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto.

#### *Art. 138*

##### *Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.*

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo nel rispetto del regolamento sugli impianti pubblicitari.

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Salvo nei casi esplicitamente esclusi, può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m 4,30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente. L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.

L'Autorizzazione Comunale è rilasciata in conformità al Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente

#### *Art.139*

##### *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 Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.

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. 140*  
*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 44 in quanto applicabili.

*Art. 141*  
*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.

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. n.42/2004 e s.m.i.

*Art. 142*  
*Cimiteri monumentali e storici*

Nell'area cimiteriale storica di Camini, gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità della zona.

*Art. 143*  
*Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici 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 XVII - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

*Art. 144*  
*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 visibilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al punto D.4 dell'allegato B ed al punto D.3 dell'allegato C.

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 visibilità 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.

È 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.

È 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 D.Lgs. n. 42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

#### *Art. 145 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 la copertura può essere vetrata o opaca a seconda delle latitudine e delle esigenze termiche. Essa deve essere<sup>23</sup>, in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.

È 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.

Le serre solari devono avere superficie non superiore al 15% della superficie utile (SU) dell'unità abitativa e devono essere dotate di atto di vincolo circa tale destinazione.

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. 146 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.*

La realizzazione delle tipologie di impianto descritte all'art. 58 è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

*Art. 147*  
*Coperture, canali di gronda e pluviali*

Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento delle 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 m 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 nel "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", 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.

È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

*Art. 148*  
*Strade e passaggi privati e cortili*

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aereo/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. 10,0024 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. Nello "ampio cortile" possono esservi costruzioni destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici, come definite all'art. 27.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, inclusi gli 25 ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

*Art. 149*  
*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 3m 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, a condizione che non risultino violate le distanze previste dal comma 3 dell'art. 9 del Decreto 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 in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", 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. 150*

#### *Intercapedini e griglie di aerazione.*

La larghezza massima delle intercapedini interrato, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 1,20.

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: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucchiole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 2,00.

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. 151*  
*Recinzioni*

Si richiamano le norme stabilite agli artt. 20 e 44.

*Art. 152*  
*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 Capo I e nel Capo V del presente Titolo.

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

*Art. 153*  
*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 di cui all'art. 60.

*Art. 154*  
*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 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 pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite ovvero ad abitazioni legittimamente realizzate o per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326,.

*Art. 155*  
*Altre opere di corredo agli 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 definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.

## **TITOLO X - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### *Art. 156*

#### *Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.*

A norma dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. il Dirigente Tecnico 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 e s.m.i. 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. 157*

#### *Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori - sospensioni 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 Tecnico, il Responsabile dei Servizi di Igiene, la Polizia Locale, 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 Tecnico, 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 Tecnico, 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 Tecnico 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 inadempienze 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.

#### *Art. 158*

#### *Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari*

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal Regolamento Edilizio e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l'applicazione, da parte del Dirigente Tecnico, 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.

## **TITOLO XI - NORME TRANSITORIE**

### *Art. 159*

#### *Aggiornamento del Regolamento Edilizio*

Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio 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 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza Unificata del 20.10.2016.

### *Art. 160*

#### *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.

## ALLEGATO "A" Quadro delle definizioni uniformi

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b>1 - Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	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.
<b>2 - Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>5 - Carico urbanistico</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono 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.
<b>6 - Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	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.
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<b>8 - Superficie coperta</b>	<b>SC</b>	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.
<b>9 - Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	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.
<b>10 - Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>11 - Indice di copertura</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
<b>12 - Superficie totale</b>	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>13 - Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>15 Superficie utile</b>	<b>SU</b>	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.

## ALLEGATO "A" Quadro delle definizioni uniformi

<b>16 -Superficie accessoria</b>	<b>SA</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i portici, le gallerie pedonali;</li> <li>▪ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>▪ le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>▪ le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>▪ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>▪ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>▪ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>▪ spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>▪ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
<b>16- Superficie complessiva</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
<b>17- Superficie calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica 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.
<b>19 - Volume totale o Volumetria complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>21 - Piano seminterrato</b>		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.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

## ALLEGATO "A" Quadro delle definizioni uniformi

<b>25 - Numero dei piani</b>		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		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.
<b>27 - Altezza del fronte</b>		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.
<b>28- Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - Altezza utile</b>		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.
<b>30 - Distanze</b>		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.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a 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.).
<b>32 - Edificio</b>		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.
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		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.
<b>34 - Pertinenza</b>		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 accessorietà.
<b>35 - Balcone</b>		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.
<b>36 - Ballatoio</b>		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.
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

## ALLEGATO "A" Quadro delle definizioni uniformi

<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39 - Portico/Porticato</b>		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.
<b>40 - Terrazza</b>		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.
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - Veranda</b>		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.

## appendice

Osservazione dell'Autorità Competente	Controdeduzioni dell'Autorità Procedente	Recepita/non recepita	Modalità di integrazione	Documento di riscontro dell'integrazione
<p><b>Prescrizione n. 1</b></p> <p>Gli elaborati di Piano dovranno essere adeguati/revisionati alla luce del presente parere motivato, prima della definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;</p>	Nessuna	Recepita	Presa d'atto da parte del Consiglio Comunale	Elaborato "Appendice" al REU
<p><b>Prescrizione n. 2.</b></p> <p>Ai fini dell'ulteriore edificazione delle aree non fornite di opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognante, resta inibita la possibilità di autorizzare nuovi insediamenti e/o interventi diretti fino alla realizzazione delle reti di collettamento, quale condizione indispensabile per l'ulteriore antropizzazione;</p>	<p><b>A tal proposito, si rende noto che - nell'ambito della procedura di infrazione comunitaria cui è stata soggetta la Regione Calabria a causa del mancato adempimento per la depurazione delle acque reflue da parte del consorzio di Comuni di cui fa parte il Comune di Camini e di cui è capofila il Comune di Monasterace - è stato assegnato l'importo di € 2.750.000,00 per "Realizzazione collettori dalle località Lambrosi, Campo Marzio e Centro Storico del comune di Monasterace all'impianto di Torre Ellera nel Comune di Camini. Potenziamento dell'impianto consortile di località Torre Ellera. Realizzazione di collettore fognario e impianto a fanghi attivi a servizio del Centro Storico del Comune di Camini. Collettamento della zona Marina di Camini all'impianto consortile. Collettamento della frazione</b></p>	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione è stata Inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto analitico	REU artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

	<p>Caldarella del Comune di Stilo alla piattaforma depurativa consortile". Il bando è stato espletato e i lavori per l'esecuzione delle opere sono già state aggiudicati.</p> <p>Pertanto, le problematiche evidenziate nel Decreto Dirigenziale N. 6483 DEL 12/05/2023 dovrebbero trovare presto adeguate soluzioni.</p>			
<p><b>Prescrizione n. 3.</b></p> <p>Per eventuali aree di insediamento industriale, previste nelle fasce di rispetto dei fiumi, ed in particolare con riferimento ad insediamenti di attività di gestione rifiuti dovranno essere riportati nel REU i limiti previsti dalla circolare MATTM n. 1121 del 21/01/2019 e s.m.i.;</p>	Nessuna	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione, è stata Inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto analitico	REU art. 19
<p><b>Prescrizione n. 4.</b></p> <p>Nell'ambito di redazione dei piani attuativi comprendenti eventuali attività artigianali, dovranno essere definite le categorie delle opere ammissibili nonché quelle espressamente vietate. Per le categorie ammissibili occorrerà fissare un valore in decibel secondo la normativa vigente a protezione delle zone residenziali tenendo conto della classe acustica</p>	Nessuna	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione, è stata Inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto	REU art. 14

massima ammissibile;			analitico	
<p><b>Prescrizione n. 5.</b></p> <p>Il Regolamento Edilizio dovrà prevedere specifica norma per la quale entro e non oltre la fase di approvazione dei Piani attuativi o, prima del rilascio del permesso di costruire, negli altri casi dovrà essere effettuato l'accertamento dell'eventuale vincolo di uso civico;</p>	Nessuna	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione, è stata Inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto analitico	REU art. 14
<p><b>Prescrizione n. 6.</b></p> <p>In tutte le aree edificabili previste dal PSC, compresa la zona agricola, in cui insistono impianti colturali di alberi d'ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, nei casi previsti, dovrà essere rilasciato il parere per l'espianto ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n.48/2012 e ss.mm.ii. dal competente Dipartimento regionale;</p>	Nessuna	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione, è stata Inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto analitico	REU artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24.
<p><b>Prescrizione n. 7.</b></p> <p>Nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriali, da eventuali pozzi di emungimento di acqua potabile, sorgenti, serbatoi idrici ed impianti di depurazione non è consentita l'edificazione, secondo quanto previsto</p>	Nessuna	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione, è stata Inserita la nota a piè di	REU artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24.

nelle norme specifiche di protezione;			pagina che rimanda al presente prospetto analitico	
<p><b>Prescrizione n. 8.</b></p> <p>Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste;</p>	<p><b>In ogni caso si fa presente che le indicazioni, gli indirizzi e le prescrizioni riportate nel Tomo IV - Disposizioni Normative - del QTRP, circa l'inedificabilità delle fasce di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, il mantenimento degli areali di salvaguardia rispetto alle emergenze oro-morfologiche, nonché di tutela e salvaguardia dei territori coperti da boschi e foreste; sono dettagliatamente disciplinati dal TITOLO V, art. 38 e 39 del presente RET.</b></p>	Recepita	Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione è stata inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto analitico	REU artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24.
<p><b>Prescrizione n. 9.</b></p> <p>In riferimento alla Legge del 14 gennaio 2013 n.10 - "Norme per lo sviluppo degli spazi urbani" dovrà essere predisposto il Piano del Verde Urbano, tenendo conto dei seguenti contenuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- censimento del verde;</li> <li>- un regolamento del verde;</li> <li>- un piano degli interventi sul verde pubblico;</li> <li>- un piano generale delle manutenzioni del verde</li> </ul>	<p><b>Si osserva che il tema del Verde è ampiamente trattato nel RET, addirittura è stato dedicato un intero CAPO, il XIV - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE, costituito da n. 6 articoli, la cui disciplina riferita al "Verde "non si limita a trattare gli spazi urbani, ma la totalità del territorio, scandito da Territorio Urbanizzato, Territorio Urbanizzabile e Territorio Aperto.</b></p>	Non recepita	Assente	Assente

<p>pubblico;</p> <p>- un piano generale di programmazione del verde;</p> <p>- un piano di promozione del verde;</p>				
<p><b>Prescrizione n. 10.</b></p> <p>I Piani Attuativi Unitari (PAU), redatti nel rispetto delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, nonché delle norme di edilizia sostenibile e risparmio energetico non dovranno essere sottoposti ad ulteriore verifica di assoggettabilità a VAS; gli eventuali strumenti di pianificazione negoziata (PINT, PRU, RIURB, PRA), ai sensi dell'art. 4 comma 2 del "Disciplinare Operativo" allegato alla D.G.R. n.624 del 23/12/2011 della Regione Calabria, dovranno essere sottoposti a verifica di VAS, al fine di verificare le condizioni di sostenibilità ambientale ai fini della loro attuazione.</p>	<p>Nessuna</p>	<p>Recepita</p>	<p>Nel REU, per ogni articolo interessato dalla prescrizione, è stata inserita la nota a piè di pagina che rimanda al presente prospetto analitico</p>	<p>REU art. 14</p>
<p><b>Prescrizione n. 11.</b></p> <p>Dovrà essere adottato dall'Amministrazione comunale il piano di decoro e colore urbano, prevedendo il completamento delle facciate principali degli edifici rimasti eventualmente incompiuti, nonché adeguate misure di efficienza energetica;</p>	<p><b>Si osserva che sul territorio comunale non esistono nuclei o frammenti urbani sparsi di dimensioni tali da necessitare la riqualificazione "d'immagine" di un Piano Attuativo del colore. L'unico esistente è il nucleo originario, ma si ritiene non intervenire in tal senso, lasciando sui singoli manufatti presenti le tracce identitarie del passato, salvaguardandone la memoria storica. Per quanto riguarda i singoli edifici si rimanda alla consultazione dell'art. 98 del</b></p>	<p>Non recepita</p>	<p>Assente</p>	<p>Assente</p>

	<p>RET Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità ove sono riportate ampie misure per il conseguimento dell'innalzamento energetico e ambientale. Ad ogni buon conto si rende noto che il RET all'art. 132 Piano del colore recita: <i>La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nella pianificazione attuativa del PSC.</i></p>			
<p><b>Prescrizione n. 12.</b></p> <p>Ai sensi dell'art. 17 "Informazione sulla decisione" del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i, la decisione finale dovrà essere pubblicata sul sito web delle autorità interessate indicando <u>la sede ove si possa prendere visione del piano adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria.</u> Dovranno essere inoltre resi pubblici i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parere motivato espresso dall'autorità competente;</li> <li>- dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;</li> <li>- misure adottate in merito al monitoraggio di cui</li> </ul>	<p>Nessuna</p>	<p>Recepita</p>	<p>Preso d'atto da parte del Consiglio Comunale</p>	<p>Albo Pretorio online.</p>

all'articolo 18 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i;				
<p><b>Prescrizione n. 13.</b></p> <p>Al fine di predisporre un corretto piano di monitoraggio ambientale si ritiene utile che:</p> <p>a) siano individuate le modalità di raccolta dei dati, gli indicatori necessari alla valutazione, i target di riferimento, la definizione di strumenti per riorientare le scelte di Piano nel caso di effetti negativi, le responsabilità e le risorse finanziarie da adottare;</p> <p>b) la verifica degli effetti ambientali riferibili all'attuazione del programma, condotta rispetto sia alle modifiche dello stato dell'ambiente che all'efficienza ed all'efficacia delle misure del PSC;</p> <p>c) la verifica del grado di conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale individuati nel Rapporto Ambientale;</p> <p>d) l'individuazione tempestiva degli effetti ambientali imprevisti;</p> <p>e) il sistema di monitoraggio dovrà essere integrato con il monitoraggio di altri strumenti di Pianificazione vigenti, tra cui il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale (PZAC).</p> <p>f) venga garantito l'accesso al pubblico dell'informazione ambientale, e resi disponibili in formato digitale, tutti i dati del monitoraggio, tra cui</p>	<p><b>Si pone in evidenza che i suggerimenti presenti nella Prescrizione finalizzata a una corretta predisposizione del Piano di monitoraggio sono tutte contenuti nel Rapporto Ambientale Definitivo trasmesso alla Regione Calabria e ricevuto in data 29.12.2010 Vs. Prot. N.22537 e pubblicato sul BURC del 31.12.2010, ad eccezione della lettera e) in quanto il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale (PZAC) è stato redatto successivamente a tale data.</b></p> <p><b>Le misure ivi previste possono essere considerate valide in quanto – nonostante il tempo trascorso – non sono intervenute trasformazioni rilevanti nel territorio sia di natura pubblica che ad opera di privati.</b></p>	Recepita	Presenza d'atto da parte del Consiglio Comunale	Albo Pretorio online.

quello acustico, tramite pubblicazione sul sito ufficiale del Comune;				
<b>Prescrizione n. 14.</b>  La procedura di VAS in oggetto non esonera i proponenti degli interventi progettuali attuativi del PSC all'acquisizione di ogni parere e/o autorizzazione per norma previsti, incluse la Valutazione di Impatto Ambientale.	Nessuna	Recepita	Recepita	Albo Pretorio online