

SOMMARIO

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI, PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI6

CAPO I - NORME PRELIMINARI 6

<i>Art.1 - Validità ed effetti del Piano Strutturale Comunale</i>	6
<i>Art.2 - Obiettivi del PSC</i>	6
<i>Art.3 - Definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Urbanistico</i>	7
<i>Art.4 - Definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Urbanistico</i>	7
<i>Art.5 - Continuità dei piani urbanistici attuativi vigenti</i>	8
<i>Art.6 - Attuazione del PSC</i>	8
<i>Art.7 - Strumenti attuativi</i>	8
<i>Art.8 - Piani Attuativi Unitari di iniziativa privata (ex piani di lottizzazione)</i>	9
<i>Art.9 - Contenuto dei Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa privata (ex Piani di Lottizzazione)</i>	9
<i>Art.10 - Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa pubblica</i>	11
<i>Art.11 - Progetti e programmi per settori specifici</i>	11
<i>Art.12 - Comparti edificatori</i>	12
<i>Art.13 - Intervento edilizio diretto</i>	12
<i>Art.14 - Vincolo del permesso di costruire</i>	13

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI 14

<i>Art.15 - Definizione degli indici e dei parametri</i>	14
<i>Art.16 - Parametri edilizi ed urbanistici</i>	14

SEZIONE II - NORME COSTRUTTIVE –RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA (Linee guida punto 5.4) 21

CAPO III – PRESCRIZIONI IGIENICO–SANITARIE E COSTRUTTIVE 21

<i>Art.17 - Salubrità del terreno</i>	21
<i>Art.18 - Acque reflue</i>	21
<i>Art.19 - Acque superficiali e sotterranee</i>	22
<i>Art.20 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi</i>	22
<i>Art.21 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni</i>	22
<i>Art.22 - Impianti speciali</i>	23
<i>Art.23 - Impianti per le lavorazioni insalubri</i>	23
<i>Art.24 - Classificazione delle acque</i>	23
<i>Art.25 - Modalità di scarico delle acque</i>	24
<i>Art.26 - Convogliamento acque luride</i>	24
<i>Art.27 - Isolamento termico</i>	24
<i>Art.28 - Uso dei distacchi tra fabbricati</i>	25
<i>Art.29 - Scale</i>	25
<i>Art.30 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie</i>	25
<i>Art.31 - Piani interrati</i>	25
<i>Art.32 - Piani seminterrati</i>	26
<i>Art.33 - Servizi igienici ai piani interrati e seminterrati</i>	26
<i>Art.34 - Piani sottotetto</i>	27
<i>Art.35 - Norme comuni a tutti i piani abitabili</i>	27
<i>Art.36 - Fabbricati in zona agricola forestale</i>	27
<i>Art.37 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti</i>	27

CAPO IV - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO E LUMINOSO E DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI 29

<i>Art.38 - Classificazione acustica del territorio comunale - disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico</i>	29
<i>Art.39 - Isolamento acustico</i>	30
<i>Art.40 - Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico</i>	30
<i>Art.41 - Funzioni del Comune.</i>	31
<i>Art.42 - - Impianto elettrico</i>	31
<i>Art.43 - Inquinamento da campi elettrici.- magnetici ed elettromagnetici</i>	31
CAPO V - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	33
<i>Art.44 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24</i>	33
<i>Art.45 - Centrali termiche</i>	33
<i>Art.46 - Autorimesse</i>	34
<i>Art.47 - Parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco</i>	34
<i>Art.48 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto</i>	34
<i>Art.49 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento</i>	34
<i>Art.50 - Rinvio a leggi particolari</i>	35
CAPO VI - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ.....	36
<i>Art.51 - Classificazione dei locali</i>	36
<i>Art.52 - Soffitti inclinati e soppalchi</i>	36
CAPO VII -NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	37
<i>Art.53 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche</i>	37
<i>Art.54 - Percorsi pedonali</i>	37
<i>Art.56 - Accessi</i>	38
<i>Art.57 - Piattaforma di distribuzione</i>	39
<i>Art.58 - Scale</i>	39
<i>Art.59 - . Rampe</i>	39
<i>Art.60 - Ascensori</i>	40
<i>Art.61 - Corridoi e passaggi</i>	41
<i>Art.62 - Porte</i>	41
<i>Art.63 - Pavimenti</i>	41
<i>Art.64 - Locali igienici</i>	42
<i>Art.65 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione</i>	43
<i>Art.66 - Impianti telefonici</i>	43
<i>Art.67 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli</i>	43
<i>Art.68 - Locali di ufficio accessibili al pubblico</i>	44
<i>Art.69 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzabili in deroga</i>	44
CAPO VIII – PRESCRIZIONI VARIE	46
<i>Art.70 - Norme di carattere generale</i>	46
CAPO IX - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NATURALE	48
<i>Art.71 - Tipi d'intervento edilizio</i>	48
<i>Art.72 - Aree soggette a progetti di spazio pubblico</i>	48
<i>Art.73 - Urbanizzazione primaria delle aree</i>	49
<i>Art.74 - Opere di urbanizzazione secondaria e per allacciare le zone ai pubblici servizi</i>	49
<i>Art.75 - Simboli dei tipi d'intervento edilizio</i>	49
<i>Art.76 - Tipi di intervento ambientale</i>	50
CAPO X - LA TRASFORMAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	52
<i>Art.77 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie</i>	52
<i>Art.78 - Sistemi di riferimento delle trasformazioni territoriali</i>	52
<i>Art.79 - Articolazione degli ambiti</i>	53
<i>Art.80 - Ambito del sistema storico AUCs</i>	54

<i>Art.81 - Ambiti assoggettati a preventivo strumento urbanistico attuativo</i>	57
<i>Art.82 - Definizione e classificazione degli ambiti in territorio urbanizzato (au)</i>	57
<i>Art.83 - AUB1 a – Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta</i>	58
<i>Art.84 - Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità medio alta AUB1 c</i>	59
<i>Art.85 - Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media AUB1m</i>	59
<i>Art.86 - Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa AUB1 b</i>	60
<i>Art.87 - Sub ambiti residenziali in nuclei extraurbani di completamento a densità rada AUB1 ra</i>	60
<i>Art.88 - Sub ambiti urbanizzati da riqualificare - AUB2 –</i>	61
<i>Art.89 - Sub ambiti nuovi impianti in itinere AUB3</i>	63
<i>Art.90 - Territorio urbanizzabile - NU</i>	64
<i>Art.91 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità alta NU a</i>	65
<i>Art.92 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta NU ma</i>	66
<i>Art.93 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità media NU m</i>	66
<i>Art.94 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità bassa NU b</i>	67
<i>Art.95 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità semi rada NU sr</i>	67
<i>Art.96 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità rada NU r</i>	68
<i>Art.97 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni in territorio extraurbano a densità rada NU ra</i>	68
<i>Art.98 - Definizione e classificazione degli ambiti specializzati per attività produttive</i>	69
<i>Art.99 - Modalità di attuazione:</i>	69
<i>Art.100 - Ambiti di interesse comune polifunzionali - AUD-</i>	71
<i>Art.101 - Ambiti direzionali – commerciali saturi AUD 0</i>	72
<i>Art.102 - Ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti AUD 1</i>	72
<i>Art.103 - Ambiti direzionali – commerciali degradati in itinere AUD 1i</i>	74
<i>Art.104 - Ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti AUD 2</i>	75
<i>Art.105 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale sovracomunale AUD 3</i>	76
<i>Art.106 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale in itinere AUD 3i</i>	77
<i>Art.107 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale AUD 4</i>	77
<i>Art.108 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale AUD 5</i>	78
<i>Art.109 - Ambiti direzionali commerciali prossimi al centro storico</i>	78
<i>Art.110 - Spazi pubblici per servizi collettivi (standards)</i>	79
CAPO XI - TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAF)	80
<i>Art.111 - Individuazione zone agricole a diversa vocazione</i>	80
<i>Art.112 - Prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di territorio agricolo forestale –(TAF).</i>	80
<i>Art.113 - L'attuazione del PSC</i>	81
CAPO XII - DEFINIZIONE DELLE AREE DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE	82
<i>Art.114 - Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree rurali</i>	82
<i>Art.115 - Gli edifici e nuclei rurali</i>	84
<i>Art.116 - Sistema delle aree ed attrezzature pubbliche (standards)</i>	84
CAPO XIII - PEREQUAZIONE URBANISTICA	87
<i>Art.117 - La perequazione urbanistica</i>	87
<i>Art.118 - Attuazione della perequazione</i>	87
<i>Art.119 - Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti</i>	89
<i>Art.120 - Definizione particolareggiata del processo perequativo</i>	90
SEZIONE III – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	91
CAPO XIV -Inquadramento normativo	91

Art.121 - Premessa	91
Art.122 - Panorama normativo	91
CAPO XV - ECOEFFICIENZA: DETERMINAZIONE - INCENTIVAZIONE -CERTIFICAZIONE	93
Art.123 - I punteggi di merito	93
Art.124 - Le categorie	93
Art.125 - Le classi	93
Art.126 - Il premio urbanistico	94
Art.127 - Il processo di incentivazione	94
Art.128 - Il processo di certificazione	94
Art.129 - Revoca del premio urbanistico	95
Art.130 - Revoca delle certificazioni	95
CAPO XVI - ECOEFFICIENZA – FATTORI DI VALUTAZIONE	96
Art.131 - Categoria I - Inserimento ambientale	96
Art.132 - Categoria II - Materiali e modalità costruttive	99
Art.133 - Categoria III - Efficienza termica dell'involucro esterno	102
Art.134 - Categoria IV - Energia	103
Art.135 - Categoria V - Strutture ed impianti ausiliari	105
SEZIONE IV - ASSETTO INFRASTRUTTURALE.....	109
CAPO XVII - Norme relative alla viabilità	109
Art.136 - Classificazione delle strade	109
Art.137 - Strade private in territorio rurale	110
Art.138 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	110
Art.139 - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati	111
Art.140 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati	112
Art.141 - Tipi di intervento edilizio.	112
Art.143 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	113
CAPO XVIII - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI	115
Art.144 - Dotazioni ecologiche e ambientali	115
Art.145 - Permeabilità dei suoli	115
Art.146 - Verde pubblico e privato	115
Art.147 - Progettazione degli interventi sugli spazi privati	116
Art.148 - Dotazioni ecologiche e ambientali: verde urbano di arredo, distacco e mitigazione degli effetti ambientali	117
Art.149 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	117
Art.150 - Parchi	117
Art.151 - Strade private in territorio rurale	118
CAPO XIX - I VINCOLI E RISPETTI.....	119
Art.152 - Zone vincolate e di rispetto.	119
CAPO XX COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....	121
Art.153 - Sportello unico per l'edilizia	121
Art.154 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	121
Art.155 - Valutazione preventiva	122
Art.156 - Parere preventivo della Commissione	123
Art.157 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette	123
Art.158 - Soggetti aventi titolo	124
Art.159 - Attività edilizia libera	125
CAPO XXI - PERMESSO DI COSTRUIRE	126

<i>Art.160 - Interventi soggetti a permesso di costruire</i>	126
<i>Art.161 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire</i>	126
<i>Art.162 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</i>	126
<i>Art.163 - Permesso di costruire in deroga</i>	128
<i>Art.164 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire</i>	128
CAPO XXII - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI	130
<i>Art.165 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette</i>	130
<i>Art.166 - Soggetti aventi titolo</i>	130
<i>Art.167 - Attività edilizia libera</i>	131
CAPO XXIII – MISURE DI SALVAGUARDIA	132
<i>Art.168 - Misure di salvaguardia</i>	132
<i>Art.169 - Norma transitoria</i>	132

REU

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

(L.R. 16 aprile 2002, n.19, modificata con L.R. n° 14 del 24.11.'006)

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI, PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art.1 - Validità ed effetti del Piano Strutturale Comunale

- 1) Il presente Piano Strutturale del Comune di Castrolibero è elaborato ai sensi della legge regionale del 16 aprile 2002, n. 19 articoli 18, 20, 25 e 65 e relative linee guida; nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti; ha validità giuridica a tempo indeterminato.
- 2) L'approvazione del Piano Strutturale, congiuntamente con l'approvazione del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU), che è parte integrante del PSC comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del *Piano* Regolatore Generale e sue varianti e del Regolamento edilizio comunale vigenti.
- 3) Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale e sue varianti sarà indicato come 'P.R.G. previgente'.

Art.2 - Obiettivi del PSC

Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli delineati dalla L.R. 19/2002 e successive modificazioni. Gli obiettivi specifici sono quelli esposti nella Relazione illustrativa.

Ai sensi della L.R. n.19/2002 e sue modifiche, il Piano Strutturale Comunale definisce l'assetto e lo sviluppo del territorio, sulla base degli indirizzi espressi dalla comunità locale, e per tutelare l'integrità fisica e culturale dell'intero territorio comunale, in coerenza con le linee di assetto territoriale scaturite dalla concertazione con gli enti territoriali sovraordinati.

Elaborati costitutivi del PSC

Sono elaborati costitutivi del PSC:

- a) Quadro conoscitivo;
- b) Schede degli edifici di interesse storico artistico ed ambientale;
- c) Carta dei vincoli forestali;

Tav. I	-Inquadramento del territorio del comune di Castrolibero nel sistema interurbano;	scala 1:25.000
Tav. II	-Sviluppo storico del territorio	scala 1:10.000
Tav. III	-Carta delle emergenze naturali e delle unità di paesaggio	scala 1: 5.000
Tav. IV	-Carta dell'uso del suolo	scala 1: 5.000

Tav. V -Relazione Agropedologica

Le seguenti tavole di progetto:

Tav. 1	-Territorio urbanizzato e urbanizzabile	scala 1: 10.000
Tav. 2	-Tavola di raffronto tra PRG vigente e previsioni del P.S.C.	scala 1: 10.000
Tav. 3	-Ambiti e trasformazioni del territorio	scala 1: 5.000
Tav. 4	-Carta dei vincoli e delle zone di rispetto	scala 1: 5.000
Tav. 5	-Rete infrastrutturale	scala 1: 5.000
Tav. 6	-Verifica degli standard	scala 1: 5.000
Tav. 7	-Ambiti e trasformazioni del territorio: Territorio agricolo forestale (TAF)	scala 1: 5.000
Tav. 8	-Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU)	
Tav. 9	-Tabella dell'utilizzazione edilizia- dimensionamento dei singoli ambiti	
Tav.10	-Relazione generale	
Tav. 11	-Valutazione di sostenibilità ambientale (VALSAT)	

Le seguenti tavole di studio geomorfologico:

Tavola	1 G - Carta Geologica	scala 1: 5.000
Tavola	2 G - Carta Idrogeologica	scala 1: 5.000
Tavola	3 G - Carta Geomorfologica	scala 1: 5.000
Tavola	4 G - Carta delle Aree a Rischio Pai e delle frane ad esse associate	scala 1: 5.000
Tavola	5 G - Carta delle Acclività	scala 1: 5.000
Tavola	6 G - Carta Litotecnica e ubicazione indagini	scala 1: 5.000
Tavola	7 G - Carta delle Pericolosità Geologiche	scala 1: 5.000
Tavola	8 G - Carta delle zone a maggiore pericolosità Sismica locale	scala 1: 5.000
Tavola	9 G - Carta delle fattibilità Geologiche	scala 1: 5.000
Elaborato	A - Carta Geologica	
Elaborato	B - Relazione Geognostica	
Elaborato	C - Verifiche di stabilità	
Elaborato	D - Indagini geognostiche effettuate	
Elaborato	E - Indagini geognostiche reperite	

In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Disposizioni normative, le prescrizioni delle presenti disposizioni prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art.3 - Definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Urbanistico

1) Le definizioni dei termini utilizzati nel PSC con riguardo ad oggetti edilizi, a parametri edilizi ed urbanistici, agli interventi edilizi ed urbanistici, a tipi d'uso urbanistici sono esplicitate nel presente Regolamento Edilizio Urbanistico; gli acronimi elencati devono essere utilizzati in modo uniforme a tali definizioni anche nel POT (Piano operativo temporale) e nei Piani attuativi urbanistici.

Art.4 - Definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Urbanistico

1) Le definizioni dei termini utilizzati nel PSC con riguardo ad oggetti edilizi, a parametri edilizi ed urbanistici, agli interventi edilizi ed urbanistici, a tipi d'uso urbanistici sono esplicitate nel presente Regolamento Edilizio Urbanistico; gli acronimi elencati devono essere utilizzati in modo uniforme a tali definizioni anche nel POT (Piano operativo temporale) e nei Piani attuativi urbanistici.

Art.5 - Continuità dei piani urbanistici attuativi vigenti

- 1) Gli strumenti attuativi preventivi (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
- 2) Ferme restando le superfici lorde di pavimento o le volumetrie convenzionate, tali PAU potranno essere modificati per adeguarsi o avvicinarsi ai parametri e agli indici urbanistici ecologici previsti dal presente piano.
- 3) In caso di decadenza decennale dei PAU vigenti e delle relative convenzioni, le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche contenute in detti piani fanno parte integrante delle previsioni del PSC.
- 4) In questo senso sono parte integrante del PSC tutti i piani attuativi in corso di attuazione e le relative normative.
- 5) In caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti di detti strumenti attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

Art.6 - Attuazione del PSC

- 1) Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo temporale Comunale (POT) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle norme del REU, in quanto applicabili. Il POT è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POT disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, potendo prevedere l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del permesso di costruire eventualmente subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- 2) L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POT avviene nel rispetto delle norme del REU. In particolare il REU disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive, nel territorio rurale; disciplina inoltre gli interventi ammissibili negli ambiti di riqualificazione o di trasformazione urbana in attesa o in assenza di specifiche indicazioni del POT. Gli interventi disciplinati dal REU si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PAU; il REU può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Art.7 - Strumenti attuativi

- 1) Il PSC si attua per mezzo dei seguenti Piani Urbanistici Attuativi (PAU) previsti dalla legislazione statale e regionale:
 - piani attuativi unitari di iniziativa pubblica (PAU) (art. 13, 14, 15 e 16 L. 1150/1942 e art. 24 e 30 L.U.R. n° 19/'02 a successive modificazioni);
 - Piani attuativi unitari di iniziativa privata ovvero Piani esecutivi di iniziativa privata autorizzati dal Comune (ex Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni);
 - piano di zona per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962);
 - piano di lottizzazione ovvero piano attuativo unitario di iniziativa privata (L. 1150/1942 e L.U.R. n° 19/'02 a successive modificazioni);
 - piano di recupero (L.457/1978);

- programma integrato di intervento "conforme" al PSC
- programma di recupero urbano (L. 493/1993);
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi P.I.P. (Legge 865/71 Art. 27);
- intervento edilizio diretto di opere edilizie ed opere di urbanizzazione, consentito dietro rilascio di permesso di costruire.

2) Sono inoltre strumenti non istituzionali della pianificazione negoziata:

- programmi integrati di intervento (art. 16 L. 179/92)
- programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994).

3) Gli strumenti attuativi, di cui al presente articolo e al seguente art. 8, dovranno essere conformi alle previsioni del PSC ed alla disciplina delle presenti Norme.

La Legge regionale n°19/2002, modificata dalla L.R. n°14/2006 ha delegato ai Comuni le funzioni amministrative concernenti l'istruttoria e l'approvazione dei Piani Particolareggiati d'esecuzione, di iniziativa pubblica.

I Pau di iniziativa pubblica o privata di cui al punto "1" del presente articolo, sono obbligatori per tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione individuati dal PSC in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione, e pertanto del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale (art.24, comma 2 L.R. 19/2002).

4) Gli elaborati tecnici dei Piani esecutivi, di iniziativa pubblica e privata, dovranno essere conformi a quanto indicato nella Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 e successive modificazioni, nelle Linee guida della Giunta Regionale e nelle circolari dell'Ass/to Ambiente e Territorio della Regione Calabria n° 4 del 13.3.1983 (prot. 1090) e n° 2 del 13.11.1989 (prot. 8589).

Art.8 - Piani Attuativi Unitari di iniziativa privata (ex piani di lottizzazione)

1) I Piani attuativi unitari di iniziativa privata (PAU) hanno come finalità la corretta organizzazione urbanistica delle aree interessate dal piano, nel rispetto dell'ambiente, mediante progetto unitario dell'intera area d'intervento. Essi dovranno:

- essere redatti da tecnici abilitati alla professione;
- avere una superficie d'intervento non inferiore al minimo richiesto per le singole zone individuate dal PSC o dal POT.

Prima della presentazione dei PAU, i soggetti aventi titolo, devono richiedere apposita "autorizzazione" a procedere alla redazione dei PAU di iniziativa privata che, in base alla legge urbanistica vigente, è subordinata alla stipula tra il comune ed il privato richiedente di una convenzione.

Art.9 - Contenuto dei Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa privata (ex Piani di Lottizzazione)

1) Gli elaborati tecnici dei Piani attuativi unitari di iniziativa privata dovranno essere perfettamente conformi a quanto stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle Linee guida della Giunta Regionale e dalla Circolare n°2 dell'Assessorato Ambiente e Territorio della Regione Calabria, del 13 novembre 1989, prot. n.8589 avente per oggetto: "Direttive ed istruzioni per la formazione ed approvazione dei Piani di Lottizzazione".

2) Gli elaborati minimi da produrre sono i seguenti:

- a) Inquadramento dell'area nel PSC vigente;
- b) Stralcio REU vigente;
- c) Consistenza urbanistica ed edilizia: stato attuale scala 1:500;

- d) Le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
- e) I vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- f) planimetria di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni e dei dati quantitativi del PAU, con lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
- g) L'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia;
- h) Le Unità minime d'intervento: quadro d'unione;
- i) Progetto degli insediamenti da realizzare – schema planivolumetrico – aree per le attrezzature e servizi pubblici – comparti edificatori;
- l) Tipologie edilizie;
- m) Progetto della mobilità carrabile e pedonale, piazze, verde pubblico attrezzato, spazi di sosta e parcheggi: planimetria e sezioni. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) Progetto delle reti: elettrica telefonica, idrica fognante, del gas in relazione alle reti esistenti;
- o) Norme tecniche d'attuazione;
- p) Le previsioni di massima dei costi del piano;
- q) Relazione illustrativa;
- r) Schema convenzione;
- s) Studio geologico;

3) Il progetto di PAU deve rispettare le destinazioni di zona indicate negli elaborati grafici nonché gli indici metrici e volumetrici, gli standards urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Sono consentite: la cessione delle aree standards al di fuori del perimetro della lottizzazione su aree aventi destinazione a servizi o, in alternativa il pagamento di un importo pari al valore di mercato delle aree da cedere, a condizione che le stesse vengano inserite nella convenzione. Nei piani attuativi unitari si applica obbligatoriamente la perequazione urbanistica.

La sommatoria dei volumi edilizi in tutta l'area del piano, con l'esclusione dei volumi relativi agli edifici pubblici, non può superare la volumetria territoriale prevista che risulta dall'applicazione sull'intera area da lottizzare, dell'indice di fabbricabilità territoriale.

L'edificazione ad uso pubblico sulle aree a tale scopo riservate (aree standards), calcolata in base all'indice di densità territoriale, non viene computata nel calcolo volumetrico territoriale.

Deve essere rappresentata in modo chiaro la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale, percorsi pedonali, marciapiedi, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.). Vanno applicati obbligatoriamente gli standards edilizi, urbanistici ed ecologici minimi previsti per i singoli ambiti.

4) Le norme tecniche d'attuazione degli interventi dovranno comprendere le norme relative alla definizione della qualità degli interventi, in particolare a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
- verde pubblico e privato;
- definizione dei materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

Il tutto nel rispetto delle norme stabilite dal presente REU

5) I Piani attuativi unitari devono contenere uno schema di convenzione che prevede:

- a) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria secondo il disposto della legge 29/Settembre 1964 n. 847 "e successivi aggiornamenti";

La cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita in metri quadrati per abitante. Si assume il parametro mc./ab.= 120;

L'assunzione, a carico del proprietario, della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione indicata nelle zone a verde pubblico attrezzato o di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota parte di competenza del lottizzante non potrà essere inferiore in valore monetario al 5% del valore di costruzione degli immobili ad uso residenziale che si intende realizzare. Si assumerà come valore dell'immobile quello accertato per l'imposta sui materiali edilizi. Tutti gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, possono totalmente o parzialmente essere soddisfatti anche con il versamento al Comune di una somma corrispondente al loro valore di mercato nei modi e nei tempi che la convenzione preciserà;

I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti 1 e 3;

Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6) Alla convenzione devono essere allegati:

- a) una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguire;
- b) i progetti esecutivi delle opere a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- c) nel caso che l'unità d'intervento comprenda diverse proprietà, si definisce un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, in proporzione diretta alla edificabilità spettante a ciascuna in base al progetto.

7) I Piani di attuativi unitari dopo la necessaria acquisizione dei pareri e nulla osta previsti, di cui alla citata circolare n° 2, dell'Ass/to Ambiente e Territorio della Regione Calabria, del 13 Nov.'89, sono approvati dal Comune. Successivamente, l'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula fra il Comune e la proprietà richiedente della suddetta Convenzione da trascrivere a cura e spese della proprietà. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti e' subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. Le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dei Piani attuativi di iniziativa privata (PAU), devono essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità degli edifici privati previsti può essere rilasciato solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza della porzione di PAU, all'interno della quale ricadono gli edifici ultimati.

Art.10 - Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa pubblica

1) I piani attuativi unitari di iniziativa pubblica (ex piani particolareggiati) devono contenere, oltre a quanto indicato dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle eventuali proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico - finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art.11 - Progetti e programmi per settori specifici

1) In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero

- c) per le zone verdi;
- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;
- f) per la valorizzazione commerciale;
- g) per la circolazione dei portatori di handicap.

2) Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

Art.12 - Comparti edificatori

1) Il comparto edificatorio costituisce uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.

Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano e formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

2) Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

- l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
- le modalità d'intervento definendo il modello geologico tecnico del sottosuolo individuato mediante le opportune indagini;
- le funzioni ammissibili;
- le tipologie d'intervento;
- i corrispettivi monetari, la quantità e la localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi, o per le permuthe eventuali o necessarie;
- gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandati ed all'amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro con cambio e/o le eventuali permuthe tra i beni conferiti e risultati finali derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla legge 21/12/2001, n.448.

3) In caso di inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine di attuazione indicato nel POT, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto.

Art.13 - Intervento edilizio diretto

1) L'intervento edilizio diretto, ove ammesso, consiste nell'edificazione dietro il rilascio del "permesso di costruire".

2) L'edificazione deve rispettare le particolari norme edilizie e urbanistiche di zona, del PSC, del REU e del POT nei casi previsti, nonché le leggi vigenti in materia. Il richiedente deve dimostrare il titolo di proprietà o altro titolo per richiedere il permesso di costruire.

3) E' ammessa la costruzione in aderenza solamente nei casi di costruzione del vicino sul confine e di progetto unitario comprendente lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la Normativa antisismica.

4) Nel caso di interventi edilizi diretti, ricadenti nello stesso ambito urbano è consentito l'accorpamento di più lotti, a condizione che il lotto su cui si edifica rispetti i parametri edilizi previsti per l'ambito d'intervento, ad esclusione del lotto minimo.

Art.14 - Vincolo del permesso di costruire

1) Il permesso di costruire vincola l'area calcolata ai fini della volumetria edificabile: ogni trasferimento dell'area non coperta deve indicare che l'area non può più essere computata per altre costruzioni perché già vincolata al rapporto volumetrico consentito. Il vincolo impegna l'area in rapporto alla sola volumetria utilizzata.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art.15 - Definizione degli indici e dei parametri

1) Il P.S.C. assume i seguenti standard convenzionali:

- quota costruzione: 30 mq/ab di superficie lorda residenziale, di cui 25 destinati ad abitazione e 5 destinati a servizi di prima necessità; 120 mc. di volume lordo residenziale, di cui 100 destinati ad abitazione e 20 destinati a servizi di prima necessità;
- standard servizi: 24 mq/ab;
- standard strade: 7 mq/ab.

Art.16 - Parametri edilizi ed urbanistici

Indici

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Rapporto fra il volume massimo costruibile (Vc) e la superficie territoriale (St): è espresso in mc/mq;

Itb = indice di fabbricabilità territoriale base (quota parte di It)

Definito come It ma determinato dalle caratteristiche del terreno indipendentemente dalle previsioni del PSC;

Itp = Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (quota parte di It) definito come It, ma di pertinenza dell'Ente, che in particolari condizioni può essere utilizzato come premio urbanistico per la realizzazione di interventi di sostenibilità, di cui alla sezione III del presente REU;

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Rapporto fra il volume massimo costruibile (Vc) e la superficie fondiaria (Sf); è espresso in mc/mq.;

Ifb = Indice di fabbricabilità fondiaria base (quota parte di If)

Definito come If ma determinato dalle caratteristiche del terreno indipendentemente dalle previsioni del PSC;

Ifp = Indice di fabbricabilità fondiaria pubblico (quota parte di If) definito come If, ma di pertinenza dell'Ente

Ic = Indice di copertura

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq, fissato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, come definito dal presente R.E.U.

Hf = Altezza delle fronti di un'edificio.

L'altezza delle fronti di un edificio è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede o dalla più bassa quota del terreno naturale, interessata dalla facciata che si considera, e:

- a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, l' intradosso del solaio di copertura; fanno eccezione soltanto i volumi tecnici come di seguito definiti al parametro "V";
- b) nel caso di edifici coperti a tetto, l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, misurato a filo di gronda o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla linea di gronda.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale(dalla fondazione alla copertrura) ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5

H max = Altezza massima dell'edificio.

Per "altezza massima dell' edificio" si intende la media delle altezze delle due fronti più basse e più alte, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone. Sopra l'altezza massima sono consentiti solo i volumi tecnici.

Sco. = Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale, sul lotto edificabile fondiario, di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. La superficie coperta complessiva dei porticati e delle tettoie e terrazze non puo' superare il 30% della superficie coperta massima, realizzabile sul lotto d'intervento.

Sono esclusi dalla superficie coperta:

- balconi aperti, sporti di gronda e pensiline di larghezza inferiore o uguale a m. 1,50;
- le concimaie e le serre di coltura in zona agricola, piscine e vasche all'aperto; piani caricatori in zona industriale e artigianale;
- i pergolati e i portici scoperti.

Vanno, invece, inclusi nella superficie coperta, le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e bow-windows.

Vc = Volume del fabbricato

E' dato dalla somma dei prodotti della superficie lorda dei corpi chiusi di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio del primo piano abitabile e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Sono esclusi dal computo del volume:

i volumi tecnici emergenti;

i volumi relativi a vespai e cave di ventilazione di larghezza interna non superiore a cm 80;

i piani interrati come definiti dall' Art.31 -del R.E.U. ;

i piani seminterrati come definiti dall' Art.32 -del R.E.U di altezza utile interna in nessun punto superiore a m. 2,40.

Se l'altezza utile interna dei piani seminterrati e' superiore a m. 2,40, qualunque sia la destinazione d'uso, essi devono essere computati per intero nel volume.

Sul = Superficie utile lorda

Misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, compresi vani ascensori e scale fuori ed entro terra. È esclusa la superficie di:

- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'intradosso dell'ultimo solaio;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, porticati, portici di uso pubblico, solo fino alla profondità e/o larghezza di ml 2. La maggiore larghezza viene computata ai fini del calcolo della Sul;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre 1,0 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;

- i sottotetti, intendendo per tali, i volumi definiti al successivo comma V (volumi tecnici)
- Ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm. di spessore.

Df = Distacco tra gli edifici

Riguarda la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici.

- La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le proiezioni verticali degli edifici nei punti di massima sporgenza di corpi chiusi e porticati. Nel computo del distacco non si considerano gli aggetti fino a m. 1,20. Tra due diversi edifici, ai fini del rispetto della distanza tra i due edifici, è consentita la realizzazione di portici aperti, aventi sistema costruttivo e materiali uguali, simili o diversi da quello dei due corpi principali. La realizzazione dei portici annulla la distanza minima tra edifici diversi.

Dc = Distacco degli edifici dai confini

Rappresenta la minima distanza che l'edificio deve avere dal confine.

- La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le proiezioni verticali degli edifici nei punti di massima sporgenza di corpi chiusi o di porticati ed aggetti. Nel computo del distacco non si considerano gli aggetti aperti fino a m.1,20. E' consentito costruire sul confine previo accordo con il proprietario del terreno confinante. Nel caso di interventi su terreni ricadenti in zone omogenee a diversa destinazione d'uso, non è consentito costruire in aderenza sul confine di zona.

Ds = Distanza di rispetto dalle strade

Rappresenta la distanza minima che si deve osservare tra l'edificio ed il confine stradale. La misurazione si effettua sulla retta orizzontale, che individua la distanza minima, tra la proiezione verticale dell'edificio, nei punti di massima sporgenza dei corpi chiusi, di porticati ed aggetti, balconi aperti, pensiline e simili con il confine stradale.

Nel computo del distacco non si considerano gli aggetti aperti fino a m.1,20. Le distanze di rispetto degli edifici dalle strade devono in ogni caso osservare la normativa antisismica. Le seguenti strutture provvisorie aperte: tettoie, pergolati, gazebi, e portici sono esclusi dall'obbligo della distanza minima.

Su = Superficie utile

La superficie utile (S.U.) nell' edilizia residenziale o ad essa assimilabile e' data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa ai porticati di uso pubblico, ai balconi aperti, ai servizi tecnologici.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all' ingrosso, di trasporto, la superficie utile e' data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La sola superficie utile calcolata ai sensi del punto precedente serve, nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire (art. 3 della legge 10/1977)

S.u.a. = Superficie utile abitabile

Ai sensi del D.M. 801/1977 art. 3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile (S.u.a.) e' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire.

S.n.r. = Superficie non residenziale

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 8/1/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S.n.r.) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono da intendere per servizi ed accessori :

- cantine, locali motore e ascensore, soffitte, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze ;
- autorimesse singole e collettive;
- androni e porticati liberi;
- logge e balconi.

Sc = Superficie complessiva

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale pubblica, la superficie complessiva (S.c.) è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($S.c. = S.u.a. + 60 \% S.n.r.$).

La superficie complessiva così definita è utilizzata per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 3 della legge 10/1977.

S.a.t = Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali.

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (S.a.t.) è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e del 60 % delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tale attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondere in sede di rilascio della Concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/77.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo ufficio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

V = Volumi tecnici

Si intendono volumi tecnici:

- i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico funzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche;
- per le sole parti emergenti dalla linea di gronda, i volumi occorrenti per contenere:
- l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione;
- I porticati e le tettoie che hanno non più di due lati chiusi;
- I porticati posti tra due edifici al fine del rispetto della distanza sismica tra edifici. Essi possono avere sistema costruttivo (c.a.,

legno, ferro, etc.) in tutto uguale o simile alle costruzioni poste sui due lati;

- I porticati e le tettoie aventi pareti completamente vetrate, apribili su almeno tre lati, esistenti alla data di adozione del presente REU, a servizio di esercizi commerciali;
- i balconi, le logge che hanno non più di due lati chiusi, parapetti, cornicioni, pensiline o altri aggetti ed elementi a carattere ornamentale.
- i sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, purché non siano coperti con abbaini, posti su piani diversi dalle falde di copertura, non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici ed attività produttive; che abbiano in nessun punto la altezza utile interna superiore a mt. 2,20 e l'altezza media utile interna (valore medio tra il massimo ed il minimo) dei volumi sottotetto non sia superiore a mt. 1,45.
- Le serre solari così definite: strutture snelle con superficie trasparente o traslucida superiore al 90% della sommatoria delle superfici esterne dell'involucro, disposte nei fronti sud-sud est e sud-sud ovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, rivestite in film plastico, fluoro polimerico o vetro, non riscaldate e ombreggiabili, completamente apribili, pavimentate con materiale permeabile e/o non pavimentate; possono anche essere collocate a nord come intervento per raggiungere una coibentazione termica ottimale della zona più fredda in inverno.

Nei rifacimenti delle coperture esistenti di sottotetti non abitabili, le altezze di gronda e di colmo devono essere mantenute in riferimento alle originarie previsioni dei progetti approvati, solo se le coperture sono realizzate in conformità ai progetti approvati; sono consentite variazioni tipologiche, nel rispetto delle altezze massime e minime del tetto originario, non sono consentite aperture ad abbaino; altre variazioni devono rispettare gli indici e i parametri previsti per la zona.

I volumi tecnici individuati come sopra sono esclusi dal calcolo della volumetria residenziale.

Non sono da considerarsi volumi tecnici:

- il vano scala e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda
- gli stenditoi coperti, i locali per il bucato, i locali di sgombero;
- i locali per la caldaia e per gli impianti il deposito del combustibile relativo all'impianto di riscaldamento e di condizionamento.

S.i.e = Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore a 3/4 del perimetro:

- a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,0 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00 ;
- b) chiostra: si intende per chiostra uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m. e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m. 3,00 ;
- c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostra e comunque superiore a 0,65 mq. sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aereazione naturale

ST = Superficie territoriale

E' quella non inferiore alla superficie minima richiesta nella zona di insediamento territoriale dell'intervento, al netto della viabilità extraurbana e della viabilità di P.S.C., che nei Piani Attuativi Unitari di iniziativa pubblica o privata non può essere inferiore alla superficie minima di intervento richiesta.

Sono incluse in essa aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale dei Piani Attuativi Unitari di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 24 della L.U.R. ed all'art.8 del presente REU.

SF = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria, nei PAU, si ottiene sottraendo alla superficie territoriale, le aree destinate a strade, piazze, ed altri spazi di uso pubblico. Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria, e' quella del lotto edificabile al netto delle strade, piazze, ed altri spazi di uso pubblico.

Le fasce di rispetto della viabilità e dei servizi a rete fanno parte della superficie fondiaria, ma sono inedificabili.

Lm = Lotto minimo richiesto

Per lotto minimo richiesto, ove previsto per le aree edificabili, si intende la minima superficie del lotto fondiario richiesta per l'edificazione.

Sa = Superficie aziendale

Misura in ha. quella porzione di zona agricola costituita da terreni appartenenti ad una medesima proprietà e costituenti essi stessi l'azienda agricola.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Somma delle superfici destinate a strade, parcheggi e spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, e altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area edificabile nonché dalle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, a servizio diretto dell'abitato, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto C) dell'articolo 3 del D.M. n. 1440 del 2/4/1968.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, ovvero spazi destinati a servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché agli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2/4/68.

Sm = Superficie minima d'intervento

Misura in mq la superficie territoriale (St) minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

Ue = Unità edilizia

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Ui = Unità immobiliare

Si intende un insieme di vani tra di loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

Ci = Capacità insediativa

Esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, dato dal rapporto tra superficie utile lorda, di seguito definita, e la misura di 30 mq stabilita al precedente Art.15 -.

Lmf= Lunghezza massima delle fronti

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Vm = Volume massimo costruibile

Il volume massimo costruibile è il volume consentito per singolo ambito, calcolato applicando l'indice massimo assegnato dalle presenti norme a ciascun ambito calcolato secondo il parametro Vc.

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, il volume massimo costruibile si determina, detraendo la superficie di pertinenza degli edifici esistenti, calcolata come segue:

per edifici esistenti ad un solo piano, un lotto pari a due volte la superficie lorda dell'area di sedime dell'edificio esistente; per edifici da due e più piani, un lotto di superficie pari a tre volte l'area di sedime dell'edificio.

I volumi esistenti dei fabbricati realizzati anteriormente all'obbligo della Licenza Edilizia non vengono conteggiati nel computo del volume massimo costruibile, in tal caso la superficie occupata dal fabbricato non si considera nel calcolo della superficie fondiaria del lotto.

NP = Numero di piani

Il numero dei piani di un edificio è il numero massimo di livelli consentiti al di fuori del piano interrato o seminterrato. Esso è libero perché vincolato dall'altezza massima Hm

Acronimi

REU	=	Regolamento urbanistico-edilizio
PSC	=	Piano Strutturale Comunale
POT	=	Piano Operativo temporale
U.T.C.	=	Ufficio Tecnico comunale
P.T.P.R.	=	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P.	=	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PAI	=	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico

SEZIONE II - NORME COSTRUTTIVE –RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA (Linee guida punto 5.4)

CAPO III – *PRESCRIZIONI IGIENICO–SANITARIE E COSTRUTTIVE*

Art.17 - Salubrità del terreno

- 1) E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
 - 2) Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali, posti a contatto con il terreno devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o con elementi prefabbricati del tipo a "guscio".
 - 3) Nel caso di locali classificati, nel successivo Art.51 -,come R2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm 30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
 - 4) In entrambi i casi, qualora i locali (R1, R2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata o opera drenante simile che circondi i predetti locali per la parte interrata.
 - 5) Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore alla falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
 - 6) Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
 - 7) Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio o opera simile, devono essere isolati mediante l'utilizzo di sistemi e materiali impermeabili.
 - 8) L'altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi e disimpegni in genere, bagni , gabinetti e ripostigli di alloggi e uffici.
- I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere una altezza utile netta non inferiore a mt. 3,10, ed a m. 2,70 nel caso di locali con attività già in esercizio e comunque per specifiche destinazioni d'uso le altezze utili prescritte sono quelle stabilite dalle leggi vigenti.

Art.18 - Acque reflue

- 1) Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto. Il recapito delle acque reflue (bianche e nere, come definite agli articoli seguenti) nella pubblica fognatura e/o in corpo idrico superficiale, deve essere autorizzato.
- 2) Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare

dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3) Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

4) Le fognature interne alle proprietà private devono essere realizzate secondo le norme di legge vigenti. Tutte le tubazioni delle acque luride devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Di norma:

5) I tubi dell'acquedotto devono essere posti a non meno di mt.1,50 da sfiati, pozzetti o tubature di fognature;

6) Le fognature e le tubazioni di scarico delle acque reflue devono essere poste di norma, al di sotto di 50 cm. dalle tubazioni dell'acqua potabile;

7) Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui ai precedenti punti, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualunque perdita devono essere collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, con pozzetti di ispezione distanti fra loro non più di 3 mt.

Art.19 - Acque superficiali e sotterranee

1) Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le vigenti prescrizioni in materia.

2) Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte e pavimentate degli edifici devono essere, in alternativa:

a) reimmesse nel sottosuolo o in corpo idrico superficiale attraverso qualunque dispositivo che ne consenta la dispersione, previo studio idrogeologico;

b) recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e/o eventualmente convogliate nella fognatura comunale.

3) E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

4) L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee deve essere autorizzato dai competenti uffici; comporta inoltre titolo abilitativo edilizio per le sole opere edilizie connesse. Tutti i pozzi, esistenti e di nuova realizzazione, devono essere denunciati ed autorizzati dai competenti uffici (Servizio Provinciale Difesa del Suolo) se sono soggetti ai disposti normativi vigenti in materia.

Art.20 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi

1) I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati possono essere dotati di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

2) Detto deposito può essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta all'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

3) Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

Art.21 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

1) Tutti i locali classificati, nell' Art.51 -, come R1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

2) Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

3) Tutti i locali classificati, nell' Art.51 -, come R1, destinati a cucine e sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

4) Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

5) Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

6) Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

7) Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art.22 - Impianti speciali

1) Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui realizzazione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, il Responsabile dell'ufficio competente, alla richiesta di titolo abilitativo o D.I.A., deve acquisire il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto, unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

1) Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto.

2) Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Art.23 - Impianti per le lavorazioni insalubri

1) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

2) Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica degli Organi sanitari competenti.

3) Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

4) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dagli organi sanitari, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute del pubblico.

Art.24 - Classificazione delle acque

1) In base ai contenuti della legislazione vigente la acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Art.25 - Modalità di scarico delle acque

1) Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile la dispersione nel sottosuolo. A tale scopo possono essere predisposte pavimentazioni esterne permeabili o altri dispositivi tecnici. Solo nel caso in cui la costruzione raggiunga con le opere di fondazione una superficie di sedime relativa a formazioni geologiche a bassissima permeabilità si possono recapitare le acque meteoriche in apposita rete, separata da quella fognante, che discarichi attraverso i naturali condotti di drenaggio. Per il deflusso delle acque nere e luride, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Laddove questa rete non sia al momento raggiungibile, realizzabile o esistente, le acque luride e nere devono essere convogliate in un fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché della volumetria abitativa.

2) Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

3) Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

4) In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art.26 - Convogliamento acque luride

1) Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Permesso di costruire o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di regimazione con totale o parziale depurazione delle acque luride.

2) Sono consentiti soltanto sistemi di regimazione e di depurazione costituiti da elementi prefabbricati previo parere dell'Ufficio sanitario competente.

Art.27 - Isolamento termico

1) Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, nelle categorie R ed S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico per come stabilito dalla legge 09/01/1991 n. 10, e dai D. Lgs. N° 192/05 e n° 311/06.

2) Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Titolo Abilitativo o D.I.A., il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la

rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata anche dal progettista. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Titolo Abilitativo o all'atto di presentazione della D.I.A..

3) Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile dell'ufficio comunale competente può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico e, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, obbligare all'attuazione parziale e globale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

4) Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Art.28 - Uso dei distacchi tra fabbricati

5) I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, percorsi pedonali, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi, portici aperti. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art.29 - Scale

1) L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale a servizio di edifici con due soli piani fuori terra, possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Art.30 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

1) Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la Concessione della dichiarazione di agibilità, di cui al presente Regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico e negli altri casi previsti dalla legge.

2) Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

3) Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

4) I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature ad aspirazione dei fumi, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art.31 - Piani interrati

1) I piani risultanti, rispetto al terreno naturale, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. L'altezza massima utile interna consentita è di mt. 4.00.

2) Per i locali da adibire ad autorimesse e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

3) Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficio Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

4) L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio di aria.

5) I piani interrati possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani abitabili, a condizione che:

venga rispettata la superficie coperta massima consentita nella zona d'intervento; la copertura della parte di interrato posta al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, sia prevista a giardino, ovvero ricoperta da terreno vegetale di coltura da sistemare a verde, di altezza minima non inferiore a cm 50.

I piani interrati definiti come sopra: devono rispettare le distanze minime previste dalle strade; non vengono calcolati nel computo della distanza dai confini di proprietà.

Art.32 - Piani seminterrati

1) Si intendono per piani seminterrati i piani aventi contemporaneamente le seguenti caratteristiche rispetto al terreno naturale:

- un lato non deve essere in nessun punto fuori terra per oltre cm 80 misurati all'intradosso del solaio;
 - un lato completamente fuori terra, due lati parzialmente interrati, per una superficie del fronte non inferiore a quella derivante dalla congiungente le quote d'intersezione degli altri due fronti con il terreno;
- qualora il profilo del terreno sia al di sopra della anzi detta congiungente, dovrà considerarsi il profilo del terreno naturale.

2) I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. tranne che per i locali computati nel calcolo del volume ed aventi caratteristiche conformi alle norme igienico-sanitarie. I locali seminterrati, per non essere computati nel calcolo del volume, devono avere altezza utile interna minore o uguale a mt 2,40.

3) Relativamente allo smaltimento delle acque, bianche e nere, valgono le Norme sulle acque reflue del presente REU.

4) I locali seminterrati con destinazione diversa da abitazione, adibiti a laboratorio, negozio, a luoghi di uso pubblico, devono avere altezza non inferiore a m. 3,10 e se esistenti alla data di approvazione del presente regolamento non inferiore a m. 2,70; comunque nel caso di locali con specifiche destinazioni d'uso, le altezze utili prescritte sono quelle stabilite dalle leggi vigenti.

5) Fanno eccezione le località Garofalo-Andreotta-Rusoli dove i locali seminterrati, anche se non computati nel calcolo del volume, possono avere destinazioni d'uso non residenziali, a condizione che siano conformi alle norme igienico-sanitarie.

6) L'altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi e disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli di alloggi e uffici.

7) I locali con attività già in esercizio posti in fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC adibiti a: laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico e comunque con specifiche destinazioni d'uso, devono avere altezze utili nette non inferiori a mt. 3,10, ed a m. 2,70 e comunque non inferiori a quelle previste dalle norme vigenti.

8) I piani seminterrati possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani abitabili, a condizione che:

venga rispettata la superficie coperta massima consentita nella zona d'intervento; la copertura della parte di interrato posta al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, sia prevista a giardino, ovvero ricoperta da terreno vegetale di coltura da sistemare a verde, di altezza minima non inferiore a cm 50.

I piani seminterrati definiti come sopra: devono rispettare le distanze minime previste dalle strade e dai confini di proprietà.

Art.33 - -Servizi igienici ai piani interrati e seminterrati

1) I piani interrati e seminterrati, anche se non agibili, possono prevedere al loro interno servizi igienici a condizione che la destinazione d'uso dei locali soprastanti sia commerciale e che siano funzionali e direttamente collegati alle attività dei locali agibili del resto dell'edificio.

Art.34 - Piani sottotetto

1) I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile e' di 2,70 mt e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20; altresì, se l'isolamento della copertura e' realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art.35 - Norme comuni a tutti i piani abitabili

- 1) L' altezza utile interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
 - 2) L' altezza utile interna dei locali igienici, dei ripostigli e dei disimpegni non deve essere inferiore a m. 2,40.
 - 3) Negli alloggi le stanze da letto debbono avere, per singola persona, una superficie minima di mq. 9 ed una superficie minima di mq. 14 per due persone.
 - 4) Tutti i locali devono essere illuminati ed arieggiati naturalmente per mezzo di finestre apribili. Per i locali destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli, vani scala e' possibile una illuminazione artificiale.
 - 5) Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento.
 - 6) La temperatura di progetto all'interno degli alloggi, dovrà essere conforme alle norme vigenti in materia.
 - 7) Per ciascun locale, d'abitazione o ufficio, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2% e comunque, la superficie delle finestre apribili, per singolo ambiente, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
 - 8) Quando le caratteristiche tipologiche, degli alloggi o degli uffici, non consentono di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica con immissione di aria avente requisiti igienici idonei.
 - 9) In ogni caso e' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, wc ecc.) prima che si diffondano.
 - 10) Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
 - 11) Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- Nei piani non abitabili interrati e seminterrati, è consentita la realizzazione di un solo servizio igienico per piano a servizio dell'attività dei piani soprastanti.

Art.36 - Fabbricati in zona agricola forestale

- 1) I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e quelle contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali, ricoveri di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.
- 2) I pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche ed i letti percolatori a valle insieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali.
- 3) Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione e' prescritto che la fossa settica, i letti percolatori, le concimaie ed i ricoveri degli animali posti a valle del pozzo, al fine di evitare inquinamenti.
- 4) Le distanze minime, delle finestre dell'abitazione rurale, dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di m. 10,00.

Art.37 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

1) Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono, quanto meno, l'eliminazione di locali igienici

pensili o esterni alle abitazioni e la loro sostituzione con servizi igienici rispettanti le norme di cui ai precedenti articoli.

2) La dotazione minima è di un locale igienico per ogni unità abitativa.

3) L'Autorità Sanitaria può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

CAPO IV - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO E LUMINOSO E DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI

Art.38 - Classificazione acustica del territorio comunale - disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico

1) Classificazione acustica del territorio comunale

Ai fini della classificazione del territorio in zone acustiche il comune di Castrolibero ha predisposto ed approvato, in attuazione della L.n. 447/1995, con delibera di consiglio comunale n° 52 del 25/11/2005, apposito regolamento di zonizzazione acustica.

In caso di non rispondenza del regolamento approvato con le presenti norme, quest'ultime prevalgono sul regolamento.

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L.n.447/1995) il Comune ha predisposto la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.

In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'art.7 della L.447/'95 e dell'art.5, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel POT.

2) Documentazione di impatto acustico

1) E' fatto obbligo di allegare la documentazione di impatto acustico alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:

- a) opere soggette a V.I.A;
- b) discoteche, circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
- c) impianti sportivi e ricreativi;
- d) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
- e) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
- f) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, laboratori di analisi ove siano installati impianti rumorosi;
- g) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
- h) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
- i) parcheggi con capienza superiore a 50 posti auto p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
- j) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
- k) strade di tipo C (extraurbane secondarie), E (strade di quartiere), F (strade locali) secondo la classificazione di cui al Dlgsv 30/4/92, n. 285, e successive modificazioni.

2) Nei casi di cui alla precedente lettera 2.a, la Documentazione di impatto acustico deve essere predisposta anche per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore.

3) L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.

Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento in oggetto non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico, su eventuale modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, in sostituzione della documentazione completa.

4) Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limiti di immissione e di emissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite.

3) Documentazione Previsionale del Clima Acustico

1) E' fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale del Clima Acustico da allegare alla documentazione e alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:

- a) scuole e asili nido;
- b) case di cura e di riposo;
- c) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- d) nuovi insediamenti residenziali e ampliamenti fuori sagoma sull'intero edificio superiori al 30% del volume originario, ubicati in prossimità delle opere indicate dalla Legge 447/95 all'art.8 comma 2.

2) La documentazione previsionale del clima acustico deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di riuso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di cambiamento della destinazione d'uso a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.

3) In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica, non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali e/o di attività classificate tra quelle "particolarmente protette" ai sensi della tabella A del D.P.C.M. 14/11/97. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.

4) Qualora i livelli di rumore previsti per l'area superino i valori limiti di immissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite in rapporto alla classe acustica dell'area e alle specifiche attività previste.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i valori previsti dalle leggi vigenti.

Art.39 - Isolamento acustico

1) Premesso che il presente articolo costituisce parte integrante il D.P.C.M., 1 marzo 1991 e ss.mm. ed int., sui limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, esso prevede che negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico. I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standard consigliati dal Ministero dei LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 55 db. per frequenza fra 100 e 3000 Hz. misurati con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Le norme del Regolamento Acustico vigente nel comune, approvato con delibera di C.C. n° n° 52 del 25/11/2005, prevalgono comunque sul presente articolo.

Art.40 - Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico

- Finalità.

Il Comune promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti. Per tali finalità si considera inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di impianti realizzati in modo che le superfici illuminate da luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

- Requisiti tecnici e modalità d'impiego degli impianti di illuminazione.

1) Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata devono essere corredati da certificazione di conformità alle norme vigenti alla presente legge e devono essere:

a) costituiti da apparecchi illuminanti aventi un'intensità massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;

b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione; non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato;

c) realizzati ottimizzando l'efficienza degli stessi, e quindi impiegando, a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;

2) L'illuminazione di impianti sportivi deve essere realizzata in modo da evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti. Per tali impianti è consentito l'impiego di lampade diverse da quelle previste al comma 1, lettere a e b).

3) E' fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.

4) L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso. Solo in caso di illuminazione di edifici classificati di interesse storico architettonico e monumentale e di quelli di pregio storico, culturale e testimoniale i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto. In tal caso devono essere utilizzate basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce.

Art.41 - Funzioni del Comune.

1) Al fine di ridurre al minimo l'inquinamento luminoso il Comune, con apposito atto della Giunta Comunale, provvederà a:

- definire l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso;
- predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
- dare ampia diffusione a tutti i soggetti interessati delle nuove disposizioni per la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica e privata;
- individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento, e come tali pericolosi per la viabilità, da adeguare alle norme di legge vigenti;
- elencare le fonti di illuminazione che in ragione delle particolari specificità possono derogare dalle disposizioni di legge;
- svolgere le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione della legge.

Art.42 - - Impianto elettrico

1) Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come R ed C nel successivo Art.51 -, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti (Lg. 46/'90 e s.m. e i.).

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Art.43 - Inquinamento da campi elettrici.- magnetici ed elettromagnetici

1) Al fine del rispetto di quanto contenuto nell'art. 8 della Legge n° 36 del 22 febbraio 2001, il comune di Castrolibero ha approvato con delibera di C.C. n° 51 del 27/11/2006, il "regolamento di installazione degli impianti radioelettrici"

CAPO V - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.44 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) Le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici.

2) Le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1.20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

3) Ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400.

4) Le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 20 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato.

5) Scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica.

6) Tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei vigili del fuoco VV.F. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

Art.45 - Centrali termiche

A) – Centrale termica a combustibile liquido:

1) Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia.

2) Il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimesse, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture.

3) Nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto agli organi competenti, il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) – Centrale termica a gas di rete:

1) Le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50.

2) Le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni.

3) Il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile.

4) Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza.

5) Il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art.46 - Autorimesse

1) Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco REI 30 con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a REI 60, nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero deve essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max pari all'8%.

Art.47 - Parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco

1) Nei casi di costruzioni e locali le cui destinazioni sono soggette a preventivo parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco, il rilascio del certificato di agibilità, è subordinato al rilascio del suddetto certificato.

Art.48 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

1) Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse metalliche, nell'attraversamento delle murature, debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiuso ermeticamente verso l'interno e munito di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art.49 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

1) Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2.50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art.50 - Rinvio a leggi particolari

1) Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale per spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari

CAPO VI - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

Art.51 - Classificazione dei locali

1) Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

2) I locali sono suddivisi in due categorie R1 e R2.

La categoria R1 comprende:

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

b) alloggi mono stanza;

c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

d) La categoria R2 comprende:

e) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;

f) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

g) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

h) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

i) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

3) Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in C1, C2, C3.

Il tipo C1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo C2 comprende:

a) scale che collegano più piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12.00 mq. di superficie o gli 8 m di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderie e stenditoi;

g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

h) Il tipo C3 comprende:

i) disimpegni inferiori a 12 mq;

j) ripostigli o magazzini inferiori a 12 mq;

k) vani scale colleganti solo due piani;

l) locali macchine con funzionamento automatico.

4) I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Responsabile dell'Area Tecnica.

Art.52 - Soffitti inclinati e soppalchi

1) Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria R1 purchè la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria R ed C sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

2) Nei locali di categoria R sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di 2.00 m sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

CAPO VII -NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.53 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

1) Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di handicap, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.). Il rilascio del Permesso a Costruire, ovvero la presentazione di D.I.A. per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali ecc.), è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica, da parte degli organi competenti, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o di abitabilità, nonché la licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione. Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A, le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo comunitario ecc. D.M. LL.PP. 236/'89; art. 24, Lg. 104/'92; D.P.R. 503/'96; nonché l'intera disciplina di carattere legislativo, regolamentare, amministrativo, in materia di OO.PP.);

Categoria B, le norme di questa categoria, espressamente esplicitate nella Sezione 1, artt. 77-78-79-80-81, del T.U. Disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, D.P.R. 380/'01, devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente cat. A.

2) All'interno degli edifici, ovvero negli spazi esterni, particolari percorsi o specifiche attrezzature, accessibili anche ai disabili su sedie a rotelle, devono essere chiaramente individuati e segnalati mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A al DPR 27 aprile 1978, n° 384.

Art.54 - Percorsi pedonali

1) *Categoria A* – Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio e delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1.50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2.5; non deve comunque superare i 15 cm. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0.90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1.50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;

- un corrimano posto ad un'altezza di 0.80 m, e prolungato per 0.50 m nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiabile, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto. I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

2) *Categoria B* – Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di 1.20 m. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per l'areazione di locali o intercapedini ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti, ovvero per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a 1.5 cm.

Art.55 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

1) *Categoria A* – Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dell'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato o opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi. Detta zona non deve distare, di norma, più di m 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due. Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2.5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%. Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio. L'area di parcheggio riservata ad un'autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3.00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1.70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento dev'essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

2) *Categoria B* – Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti macchina nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

Art.56 - Accessi

1) *Categoria A* – Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1.50 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di m 1.50. Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2.5 cm. La zona antistante

gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2.00 m. Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a 90 cm.

2) *Categoria B* – Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0.90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

Art.57 - Piattaforma di distribuzione

1) *Categoria A* – Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali. La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6.00 con il lato minore non inferiore a m 2.00. Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibile.

2) *Categoria B* – Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto. Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1.50.

Art.58 - Scale

1) *Categoria A* - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini. Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima di cm 30;
- alzata massima cm 16.

II profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°. In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2.5. La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1.00. Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva. Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1.00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm. Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4.00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

2) *Categoria B* – Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

Art.59 - . Rampe

1) *Categoria A* – La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1.50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1.50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purchè precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70. Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

2) *Categoria B* – Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1.40.

Art.60 - Ascensori

1) *Categoria A* – In tutti gli edifici con più di tre piani fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1.50 m di lunghezza e 1.37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0.90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2.00 m;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei livelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellule fotoelettriche, cestole mobili, ecc.) in caso di ostruzione del vano porta. Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1.20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad una altezza massima di m 1.20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

2) *Categoria B* – Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensioni interne minime di 0,90x1,30 m con apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- botoniera di comando interna ed esterna con il bottone più alto ad una altezza massima di m 1.40;
- posizione della botoniera in cabina a distanza di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino. Inoltre è opportuno

prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = 45 cm da terra).

Art.61 - Corridoi e passaggi

1) *Categoria A* – Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie. Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1.50 m. I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolo; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

2) *Categoria B* – Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1.10.

Art.62 - Porte

1) *Categoria A* – Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0.85 m con dimensione media ottimale di 0.90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0.85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1.50 m, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0.40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0.90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

2) *Categoria B* – Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di 0.80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tenere conto delle prescrizioni relative alla categoria A. Per entrambe le categorie sono, comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

Art.63 - Pavimenti

1) *Categoria A* – I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolo; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti. Al fine di evitare possibili

incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.. Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

2) *Categoria B* – Per questa categoria si suggerisce di tenere conto di quanto prescritto per la categoria A.

Art.64 - Locali igienici

1) *Categoria A* – Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei servizi igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni, tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50. La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0.85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1.80 x 1.80 m. Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio di corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1.40 m dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0.40 m dalla parete laterale destra. La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0.80 m. L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0.50 m. dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, portacarta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato. Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella a cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0.80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle. Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0.90 e 1.70 m di altezza dal pavimento. Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0.80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno. È necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti. Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

2) *Categoria B* - In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1.80 x 1.80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

Art.65 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

1) *Categoria A* - Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0.90 m dal pavimento. Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione delle piastre o con pulsanti fluorescenti, ecc. ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad una altezza compresa fra i 2.50 e i 3.00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne l'immediata percezione visiva ed acustica.

2) *Categoria B* - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Art.66 - Impianti telefonici

1) Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie devono essere adottati i seguenti criteri:

Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico;

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2.50;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0.90 x 1.30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0.85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico deve essere posto ad una altezza compresa tra 0.70 e 0.90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0.90 x 1.30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0.80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2.5 cm.

Art.67 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

1) Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;

- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.
- 2) Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.
- 3) Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:
 - lunghezza 1.20 - 1.40 m;
 - larghezza 1.10 m;
 - spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1.00 m;
 - il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.
- 4) Nei locali di cui al primo comma nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

Art.68 - Locali di ufficio accessibili al pubblico

- 1) Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedita capacità motorie. Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.
- 2) I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.
- 3) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.
- 4) In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1.50 m, e lateralmente di almeno 1.20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.
- 5) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.
- 6) In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.
- 7) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m 7.00 ed avere lunghezza minima di m 4.00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1.20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.
- 8) Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello del corrimano, di 0.90 m. Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0.80 m dal pavimento.
- 9) Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1.10 m e 1.80 di altezza dal pavimento.

Art.69 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzabili in deroga

- 1) Le opere di cui agli articoli precedenti possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dalle norme tecniche, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2) E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati contermini non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

CAPO VIII – PRESCRIZIONI VARIE

Art.70 - Norme di carattere generale

1) Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Devono essere rispettate le prescrizioni specifiche della normativa antisismica. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

2) Gli edifici esistenti, in contrasto con le indicazioni del PSC e del REU, in mancanza di norme specifiche di Piani Particolareggiati di esecuzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni per adeguarsi alle presenti norme, pure ammettendo in tale attesa, l'esecuzione soltanto di opere di manutenzione.

3) Sono fatti salvi gli strumenti attuativi e gli interventi regolarmente approvati alla data di adozione del PSC e del REU.

4) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 18 legge 6 Agosto 1967 n° 765) e successive modificazioni.

5) Per ogni 100 mc. di nuova costruzione, il titolare del permesso di costruire dovrà provvedere a mantenere, ove esiste, o a mettere a dimora un albero ad alto fusto la cui specie ed ubicazione dovrà essere indicata nel progetto.

6) Gli altri strumenti attuativi del PSC, sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti, dovranno indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e nei casi in cui si renda necessario quelle facoltative.

7) Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso potranno essere motivatamente autorizzati, su richiesta del proprietario, se non in contrasto con le indicazioni del PSC, del REU e degli strumenti attuativi.

8) Nelle progettazioni di natura urbanistica ed edilizia si deve osservare la vigente normativa in materia di eliminazione delle così dette "barriere architettoniche". Nei casi di costruzione e ricostruzione il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di Piano attuativo, imporre l'allineamento dei fronti di fabbrica e recinzioni.

9) Nelle ricostruzioni, le superfici a vista in pietrame dei muri, se preesistenti, devono essere mantenute.

10) In tutti i nuovi interventi, i muri di contenimento a vista in cemento dovranno essere rivestiti in pietra naturale.

11) La colorazione esterna degli edifici dovrà essere indicata nel progetto presentato per le previste approvazioni di legge.

Il comune può prescrivere colorazioni e finiture diverse da quelle proposte.

12) L'edificazione di lotti liberi che risultano da frazionamenti è consentita, purché tali aree non siano state impegnate volumetricamente per altri fabbricati con licenze/concessioni edilizie o senza obbligo di licenza edilizia.

13) Gli edifici esistenti, ricadenti in ambiti riclassificati dal presente strumento, sono assoggettati alle nuove norme del PSC e del presente REU.

14) Per la redazione dei Piani Urbanistici Esecutivi in territorio urbanizzabile (nu), il lotto di pertinenza degli edifici esistenti, qualora non precedentemente vincolato, dovrà corrispondere alla superficie occorrente, per la realizzazione dell'edificio stesso, all'atto del rilascio della licenza/concessione edilizia originaria. L'utilizzazione totale degli indici IT e IF corrispondenti ad una determinata superficie ST o SF esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle medesime superfici, salvo in caso di ricostruzione parziale o totale, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici ST o SF debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

15) Sono riconfermate le norme del Regolamento di Arredo, decoro e Igiene urbana, approvato con Delibera Consiliare n° 39 del 17.09.1998 e successiva Delibera di C.C. n° 39 del 17.09.1998.

E' fatto obbligo di prevedere in tutti gli interventi urbanistici preventivi, idonee isole interrate per la raccolta dei rifiuti, secondo le apposite prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale preposto.

16) Nelle zone B, ai fini dell'utilizzazione dell'indice consentito, è ammesso il trasferimento della volumetria di lotti non confinanti purchè all'interno dello stesso ambito urbanistico.

CAPO IX - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NATURALE

Art.71 - Tipi d'intervento edilizio

Ai sensi del DPR n° 380 del 6 giugno 2001, gli interventi edilizi si definiscono come di seguito elencato. Le principali categorie d'intervento previste dalla normativa vigente, sono comprese in tre diversi gruppi:

- I) Recupero edilizio,
- II) Nuova costruzione,
- III) Trasformazioni urbanistiche.

I) Recupero edilizio:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del decreto legislativo 6 giugno 2001 n. 380, comprendono gli interventi edilizi 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.

b) Interventi di manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) comprendono, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, gli interventi edilizi 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I° del decreto legislativo 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso provvedimento.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia (RE) comprendono, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi 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, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente.

II) Interventi di nuova costruzione (NC) sono, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie.

III) Trasformazioni urbanistiche

Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, comprendono gli 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, della rete stradale.

Sono Interventi di nuovo impianto urbanistico (NIU), l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali), volto alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Art.72 - Aree soggette a progetti di spazio pubblico

1) Le aree soggette a progetti di spazio pubblico riguardano parti del territorio appositamente perimetrate nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi sullo spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità.

2) In tali aree il PSC si attua attraverso interventi di iniziativa pubblica o interventi convenzionati nel caso di piani attuativi di iniziativa privata.

Art.73 - Urbanizzazione primaria delle aree

1) Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. In dettaglio essi sono:

- le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, area di sosta, ecc.);
- le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride (separatamente), le relative opere accessorie (caditoie, pozzetti, dispositivi atti a disperdere nel sottosuolo le acque meteoriche raccolte, ecc.);
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, ed opere accessorie;
- le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui alla lettera a);
- le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali ed i relativi spazi;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine di trasformazione;
- le antenne radiotelevisive e per comunicazioni.

Art.74 - Opere di urbanizzazione secondaria e per allacciare le zone ai pubblici servizi

1) Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono quelle atte a dotare le zone delle fondamentali infrastrutture ed a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del Piano.

Come tali sono classificabili:

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e dell'obbligo);
- b) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, culturali, amministrative e religiose;
- c) i parchi, i giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e centri di cultura e per lo spettacolo;
- d) i parcheggi pubblici cittadini.

2) Per opere necessarie ad allacciare le zone ai pubblici servizi si devono intendere:

- a) la rete della viabilità principale prevista dal P.S.C. e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
- b) le reti principali dei servizi tecnologici.

Art.75 - Simboli dei tipi d'intervento edilizio

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

- NC = Nuova costruzione
- AM = Ampliamento
- RI = Ricostruzione

Tipi di intervento edilizi di recupero di applicazione generale

- MO = Manutenzione ordinaria
- MS = Manutenzione straordinaria
- RC = Risanamento conservativo
- RE = Ristrutturazione edilizia
- D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero di applicazione limitata agli immobili tutelati

- RS = Restauro scientifico
- RT = Ripristino tipologico
- RAL = Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento non edilizi

- MM = Modificazione morfologica del suolo
- AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

- CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

- C.Q. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
- PAU = Piano attuativo unitario
- REU = Regolamento urbanistico-edilizio
- PIA = Piano di investimento in azienda agricola
- POT = Piano operativo temporale comunale
- PSC = Piano Strutturale Comunale
- PTCP = Piano territoriale di coordinamento provinciale
- P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale
- U.T. C. = Ufficio Tecnico comunale

Art.76 - Tipi di intervento ambientale

Gli interventi sull'ambiente naturale si articolano in sei diversi tipi d'intervento ambientale:

- a) Risanamento ambientale
- b) Ripristino ambientale
- c) Restauro ambientale
- d) Mitigazione d'impatto ambientale
- e) Valorizzazione ambientale
- f) Miglioramento bio-energetico

a) (RSA) Il tipo di Risanamento ambientale comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dall'art. 17 del DLgs 5 febbraio 1997, n° 22, e dal successivo Regolamento di attuazione, di cui al DM 25 ottobre 1999, n° 471.

b) (RIA) Il tipo d'intervento di Ripristino ambientale comprende l'insieme di interventi volti alla ricostruzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare i biotipi preesistenti o comunque tipici dei luoghi. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

c) (REA) Il Restauro ambientale comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostruire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.

d) (MIA) La Mitigazione impatto ambientale comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesistiche, conseguente alla realizzazione di opere infrastrutturali.

e) (VLA) La Valorizzazione impatto ambientale comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi). Sono in particolare finalizzate alla creazione del Parco fluviale del Campagnano e del torrente Surdo.

f) (MBE) Il Miglioramento bio-energetico comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali da costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

1) Tutti i tipi di intervento sopra definiti, sono consentiti in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. Essi sono obbligatori nei casi, indicati negli articoli seguenti del presente REU.

CAPO X - LA TRASFORMAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art.77 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POT in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del REU, al di fuori della programmazione del POT;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal REU e, ove previsto, dal POT;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POT.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2) Nei casi previsti dal PSC e dal POT è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire, e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta.

3) Le presenti norme definiscono un indice volumetrico aggiuntivo (Itp) di pertinenza del comune, pari al 20% dell'indice territoriale complessivo (It), calcolato nel dimensionamento degli ambiti. L'indice territoriale aggiuntivo (Itp), potrà esser utilizzato dal comune come premio di cubatura per l'applicazione dei principi di sostenibilità ambientale definiti alla sez. 3 del presente REU.

4) In aggiunta, il raggiungimento del doppio del punteggio massimo definito alla sez.III, e' premiato con un ulteriore aumento del 5% dell'indice di edificabilità territoriale (It) del singolo ambito.

Art.78 - Sistemi di riferimento delle trasformazioni territoriali

1) Il presente REU disciplina il territorio in relazione ai seguenti tre sistemi territoriali fondamentali di riferimento:

- Sistema degli insediamenti
- Sistema dei servizi e delle attrezzature
- Sistema relazionale e delle infrastrutture

2) All'interno dei tre sistemi di riferimento, si articolano le tre componenti fondamentali del sistema insediativo, definiti nel REU:

- Territorio Urbanizzato (AU)
- Territorio Urbanizzabile (NU)
- Territorio Agricolo e Forestale (TAF).

3) Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Urbanistiche:

- Z1 - Centro Storico – S. Lucia - Fontanesi
- Z2 - Fontanesi –Motta
- Z3 - Andreotta
- Z4 - Ortomatera
- Z5 - Ortomatera - Feudo

come individuate negli elaborati grafici.

Art.79 - Articolazione degli ambiti

1) Gli ambiti territoriali unitari (ATU), identificati dal PSC, corrispondono a quelli definiti all'art. 9 comma 3 della Legge Regionale n.19/2002 modificata con L.R. n°8 del 14.06.06.

2) Sono costituiti da una aggregazione di zone elementari, cioè da parti di territorio che perseguono obiettivi urbanistici comuni.

3) All'interno di ogni ambito sono riconoscibili più politiche d'intervento, secondo la seguente suddivisione:

I AMBITO DEL SISTEMA STORICO

<i>AUcs.</i>	Centro storico - conservazione e riqualificazione-
<i>A2.</i>	Aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico
<i>A3</i>	Aree per servizi di interesse pubblico finalizzati alla riqualificazione del centro storico
<i>AUcsEs.</i>	Nuclei storici ed edifici di interesse storico ambientale
<i>AUcsEi.</i>	Nuclei storici ed edifici di interesse storico ambientale ricompresi nel sub ambito di pertinenza

TERRITORIO URBANIZZATO (AU)

II. AMBITI URBANI CONSOLIDATI

<i>AUB0.</i>	Sub ambiti saturi
--------------	-------------------

III – AMBITI DA RIQUALIFICARE

<i>AUB1.</i>	Sub ambiti urbanizzati di completamento
<i>AUB2.</i>	Sub ambiti urbanizzati da riqualificare
<i>AUB3.</i>	Sub ambiti nuovi impianti in itinere

AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE (NU)

IV – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

<i>NUa.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità alta
<i>NUma.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta
<i>NUm.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità media
<i>NUb.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità bassa
<i>NUsr.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità semi rada
<i>NUr.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità rada
<i>NUra.</i>	Sub ambiti per nuove urbanizzazioni a carattere agricolo a densità rada
<i>Ran</i>	Sub ambiti di riqualificazione ambientale soggetti a vincolo di inedificabilità all'interno dell'ambito di pertinenza

V - AMBITI DI INTERESSE COMUNE POLIFUNZIONALI (AUD)

<i>AUD0.</i>	Sub ambiti direzionali-commerciali saturi;
<i>AUD1.</i>	Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti;
<i>AUD1i.</i>	Sub ambiti direzionali commerciali degradati in itinere;
<i>AUD2.</i>	Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti;
<i>AUD3.</i>	Sub ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovra comunale;
<i>AUD3i.</i>	Sub ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovra comunale in itinere;

- AUD4. Sub ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale;
AUD5. Parco fluviale;

VI - AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (AP)

- APR. Aree per attività produttive esistenti di completamento
APRi. Aree per attività produttive in itinere
APN. Aree produttive di nuova formazione

Art.80 - Ambito del sistema storico AUCs

1) L'ambito del centro storico è costituito:

dal tessuto urbano di antica formazione (Castrolibero antica), che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione del processo della sua formazione. Ha significato e valore storico nel processo di formazione del territorio, e di riferimento per lo svilupparsi della società locale, in particolare attraverso la vita e le funzioni di spazi ed edifici pubblici e privati, luoghi dove i cittadini possono più che altrove identificarsi e sentirsi parte attiva della storia della città.

dal nucleo storico della frazione S. Lucia, e dai nuclei ed edifici storici sparsi nel territorio, che hanno le stesse caratteristiche.

dagli immobili soggetti a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999 (ora D.Lgs. n° 42 del 22/1/2004).

L'ambito del centro storico comprende altresì le aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al Centro storico.

2) Per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999, ora D.Lgs. n° 42 del 22/1/2004, e subordinati al parere delle competenti Soprintendenze, nel caso in cui le prescrizioni imposte dalle stesse in sede di parere presentino elementi di contraddizione con le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.

3) La tavola 3-Ambiti e trasformazioni del territorio- in scala 1:5.000, delimita con apposito perimetro l'ambito di conservazione e riqualificazione AUCs del centro storico; l'area d'interesse archeologico A1; l'area di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico A2; i nuclei storici ed edifici di interesse storico ambientale AUCs Es1, AUCs Es2, AUCs Es3, che comprendono edifici, piazze slarghi, giardini ed elementi architettonici in genere che assumono una particolare rilevanza urbanistica e tipo morfologica al fine del mantenimento dell'identità storica e culturale del territorio ed Es1, Es2, Es3, Es4, Es5, Es6, Es7, Es8, definiti nuclei storici ed edifici di interesse storico ambientale ricompresi nell'ambito di pertinenza.

4) Le aree e gli immobili inclusi nell'ambito del sistema storico sono zone o immobili di recupero ai sensi della Legge 457/78 e seguenti.

5) Nelle zone di cui sopra, delimitate con apposito perimetro, il PSC si attua con interventi diretti e con la normativa prevista dal P.d R. comunale vigente. Gli interventi diretti consentiti sono:

- a) la *manutenzione ordinaria* e quella *straordinaria* delle unità immobiliari; b) il *restauro o risanamento conservativo*; c) la *ristrutturazione edilizia*, di cui al D.P.R. n°480/01.

Gli immobili e le aree di pertinenza, degli edifici di particolare interesse architettonico, storico ed artistico, per il carattere di pregio che rivestono, sono da sottoporre a specifico vincolo di tutela da parte della Soprintendenza ai Beni AA. e Storici.

6) Nelle operazioni di risanamento conservativo, ed altre trasformazioni conservative, si deve osservare quanto segue: le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale; le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere

conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico, artistico o ambientale.

7) Gli edifici devono mantenere i preesistenti distacchi dai confini e dalle strade calcolati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico, artistico o ambientale. Le linee di gronda e di colmo preesistenti degli edifici non possono essere modificate.

8) Il Piano Particolareggiato può consentire interventi di ristrutturazione edilizia parziale o integrale se debitamente motivati. Le aree libere ubicate all'interno della zona A risultano inedificabili e devono essere sottoposte a recupero.

9) Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, commerciali, culturali, religiose, artigianali non moleste, ricreative, autorimesse.

10) Nella zona A1 è vietata qualsiasi tipo di trasformazione al di fuori degli interventi connessi al restauro e riqualificazione dei reperti archeologici.

11) In tutti gli interventi sono vietati gli aumenti di volumetria, tuttavia è consentito, adeguare l'altezza utile interna delle unità immobiliari alle norme dei regolamenti Edilizio e di Igiene senza variare le altezze preesistenti al colmo ed alla gronda.

12) Le coperture a terrazzo possono essere trasformate in coperture a tetto ad una o più falde nel rispetto della relativa normativa del presente REU.

13) Nelle aree A2 - aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico, sono consentiti interventi di recupero ambientale nei modi stabiliti dal precedente art. 76.

14) Nelle aree A3 - aree per servizi di interesse pubblico finalizzati alla riqualificazione del centro storico-, sono consentiti interventi di miglioramento ambientale finalizzati alla riqualificazione del centro storico e di supporto al turismo.

15) Tutti gli interventi da realizzare nel centro storico, all'interno del perimetro individuato con lo strumento urbanistico pre vigente, come perimetro del Centro storico devono essere conformi alle norme contenute nel Piano di Recupero vigente, integrate dalle seguenti prescrizioni che, per i singoli argomenti, sono da considerarsi sostitutive delle NTA del PdR.

16) Nell'ambito del centro storico, per le aree classificate F3a, F3c (zona mista direzionale commerciale), ed S4 cs (zona per servizi pubblici), valgono le destinazioni d'uso e le relative norme tecniche di attuazione che si riportano di seguito.

"Per quegli edifici che non hanno alcuna caratteristica o valenza storica e che appartengono ad una tipologia costruttiva in netto contrasto con l'impianto urbanistico ed architettonico del centro storico, sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia comportante anche la demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente.

Se i suddetti interventi sono relativi a più fabbricati, ma interessati da un intervento unitario, è possibile nel rispetto della volumetria esistente una redistribuzione della stessa tra i diversi siti, anche con variazione dell'impianto plano altimetrico originario purché sia garantita una tipologia consona al contesto storico.

Negli interventi suddetti i piani terra adibiti a servizi commerciali o laboratori artigianali non molesti e compatibili con la residenza, saranno esclusi dal computo della volumetria.

E' prescritto il rispetto delle distanze già stabilite nel presente articolo per gli interventi conservativi.

In tutto l'ambito, in aggiunta alle destinazioni già previste è consentita quella di attività turistico-ricettive.

Altresì, è consentita la realizzazione di porticati che, se di uso pubblico, potranno essere anche ubicati sul ciglio della sede stradale purché compatibili con i percorsi pedonali".

Il PSC nelle zone storiche (per le aree non interessate dal vigente PdR) si attua con Piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica o privata. Nelle zone A, delimitate con apposito perimetro, la variante si attua con interventi diretti. Gli interventi diretti consentiti, in assenza di Piani Particolareggiati di recupero, ove previsti, sono:

a) la manutenzione ordinaria e quella straordinaria delle unità immobiliari; b) restauro o risanamento conservativo; c) la ristrutturazione edilizia, di cui alla legge 457/78.

Nella sola area A1, non compresa nel vigente PdR, gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di destinazioni sono subordinati alla preventiva redazione ed

approvazione di un Piano di Recupero con le procedure di cui all'art. 30 della Legge Regionale 19/02

Il Piano Particolareggiato di recupero dovrà individuare all'interno della zona "A" gli immobili e le aree di pertinenza, di particolare interesse architettonico, storico ed artistico, da sottoporre a specifico vincolo di tutela da parte della Soprintendenza ai Beni AA. e Storici.

Gli immobili delle zone A delimitate con apposito perimetro sono da assoggettare a vincolo di Tutela Storico-Architettonico Ambientale per il carattere di pregio che rivestono.

Nelle operazioni di risanamento conservativo, ed altre trasformazioni conservative, si deve osservare quanto segue: le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale; le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Gli edifici devono mantenere i preesistenti distacchi dai confini e dalle strade calcolati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico, artistico o ambientale. Le linee di gronda e di colmo preesistenti degli edifici non possono essere modificate.

Il Piano Particolareggiato può consentire interventi di ristrutturazione edilizia parziale o integrale se debitamente motivati. Le aree libere nella zona A risultano inedificabili.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, commerciali, culturali, religiose, artigianali non moleste, ricreative, autorimesse.

E' consentita, nella zona A1, la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti o nel sottosuolo, in attuazione di specifici piani particolareggiati.

In tutti gli interventi sono vietati gli aumenti di volumetria, tuttavia è consentito anche in assenza di piano particolareggiato, adeguare l'altezza utile interna delle unità immobiliari alle norme dei regolamenti Edilizi e di Igiene senza variare le altezze preesistenti al colmo ed alla gronda. * Le coperture a terrazzo possono essere trasformate in coperture a tetto ad una o più falde nel rispetto delle norme del presente REU.

Gli interventi manutentori e di risanamento, in assenza di Piano Particolareggiato devono osservare quanto appresso:

- L'unico tipo di rivestimento consentito per le pareti esterne degli edifici è l'intonaco;
- Gli elementi in pietra o in laterizio a vista, ove presenti, non dovranno essere intonacati nè pitturati ma ripuliti e lasciati a vista nel loro aspetto naturale;
- La spicconatura degli intonaci preesistenti dovrà essere limitata alle sole parti ove lo stato di degrado sia realmente avanzato;
- Gli intonaci vanno eseguiti con malta bastarda di calce, tirata con frattazzo rustico e trattata con idonei coloranti, per permettere un'armonica lettura rispetto a quelli originari esistenti;
- La pitturazione delle pareti dovrà essere eseguita solo nei casi strettamente necessari e dopo opportuna campionatura dei colori.
- Non è consentito lasciare a vista ed in aggetto cordoli di coronamento.
- Non è consentito l'uso di imbotti di marmo, di materiali lucidi per la risagomatura di finestre e porte.
- Gli elementi architettonici di facciata originali quali: portoni d'ingresso provvisti di ornamenti in ferro, legno, pietra, finestre artistiche, cornicioni, fregi, architravi, mensole decorative, paraste d'epoca, ecc. non possono essere modificati o rimossi ma devono essere conservati e ripristinati.
- Il manto di copertura dei tetti deve essere in materiale laterizio lasciato nel colore naturale e gronde e pluviali devono apparire nel colore "marrone - testa di moro", di lamiera zincata naturale, o di rame.
- I serramenti esterni devono essere in legno massiccio, sono ammessi quelli metallici purché nel colore nero o marrone - testa di moro, sono vietati gli avvolgibili di qualunque tipo e le tende frangisole in materiale plastico o metallico."

- Per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999, ora D.Lgs. n° 42 del 22/1/2004, e subordinati al parere delle competenti Soprintendenze, nel caso in cui le prescrizioni imposte dalle stesse in sede di parere presentino elementi di contraddizione con le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.

17) Al fine di riqualificare il tessuto urbano, conservare e valorizzare attività della tradizione locale è consentito, all'interno del Centro Storico, il mutamento della destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati degli edifici, con la conservazione delle altezze esistenti anche se inferiori ai minimi previsti e ove necessario, la possibilità di adeguare le altezze tramite l'abbassamento del piano di calpestio per una altezza non superiore ad 1 m. rispetto alla quota del piano stradale.

18) Gli usi per i quali è prevista questa possibilità sono servizi pubblici e privati, attività direzionali, commerciali, culturali, religiose, artigianali non moleste, ricreative commerciale artigianale non moleste,

19) Per queste destinazioni è ammesso l'utilizzo dell'aerazione ventilata quando la ventilazione naturale non risulti sufficiente.

20) Nei sub-ambiti AUCs ed Es, per le parti non ricadenti nel PdR approvato, sono consentiti gli interventi diretti e la relativa normativa di cui al presente articolo;

21) nei sub-ambiti AUCs Ei definiti nuclei storici ed edifici di interesse storico ambientale ricompresi nell'ambito di pertinenza, al fine di consentire un sicuro recupero, è consentito l'utilizzo volumetrico dell'area di sedime degli edifici e relative corti al di fuori dei sub ambiti AUCs Ei, individuati. Il volume potrà essere utilizzato nel sub-ambito di appartenenza dell'immobile da recuperare. Il progetto dovrà includere il recupero dei fabbricati esistenti sull'area di pertinenza indicata e dovrà essere contemporaneo a quello delle nuove costruzioni del sub ambito di appartenenza; le modalità di attuazione delle previsioni dovranno essere stabilite con apposita convenzione da stipulare tra privato ed Ente. A tali sub ambiti si applicano gli stessi indici e parametri urbanistici dei sub ambiti di appartenenza.

Art.81 - Ambiti assoggettati a preventivo strumento urbanistico attuativo

1) Il PSC individua con apposita simbologia i perimetri delle aree interessate da obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. La loro attuazione è subordinata all'inserimento nel Piano Operativo Temporale (POT), la cui redazione è obbligatoria.

2) All'interno di tali perimetrazioni, gli ambiti minimi di intervento potranno essere individuati con apposito provvedimento del Dirigente o Responsabile di Servizio, approvato dalla giunta comunale, in base: alla situazione della proprietà dei suoli, delle caratteristiche di unità urbane funzionali unitarie, interrelate con altre unità minime da una serie sistematica di servizi ed attrezzature.

3) In ogni caso, è ammessa una modifica del perimetro definito dal presente P.S.C., con un limite massimo di variazione dell'area del 10%, e conseguente adeguamento delle zone a seguito della definizione esecutiva dell'intervento.

Art.82 - Definizione e classificazione degli ambiti in territorio urbanizzato (au)

1) Per ambiti urbani in territorio urbanizzato consolidati e da riqualificare si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale ma che richiedono interventi di trasformazione anche mediante l'aggiunta di nuovi insediamenti finalizzati alla riqualificazione urbana.

Nelle tavole del PSC gli ambiti urbani in territorio urbanizzato includono:

I. gli ambiti urbani consolidati:

AUB0 – Sub ambiti saturi;

1) Gli ambiti consolidati saturi definiti sub ambiti AUBO, sono tessuti edilizi totalmente edificati, che presentano una struttura urbana non omogenea e dotazioni di attrezzature e spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie.

Essi sono identificabili con: *AUB0a*, *AUB0b*, *AUB0c*, *AUB0d*, della zona urbanistica Z1 (Centro storico-S. Lucia- Fontanesi); *AUB0a* della zona urbanistica Z2 (Motta); *AUB0a*, *AUB0b*, della zona urbanistica Z3 (Andreotta); *AUB0a*, della zona urbanistica Urbanistica Z4 (Ortomatera).

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali.

2) Vengono riconfermate le Concessioni Edilizie e i permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico. Il PSC si attua, dietro rilascio del permesso di costruire, con interventi diretti di recupero e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento delle volumetrie esistenti, delle altezze dei fabbricati e distacchi degli edifici dai confini di proprietà.

3) E' ammessa la realizzazione di: coperture di terrazze, terrazzi, realizzazione di portici, tettoie e simili, chiusi, chioschi e strutture precarie che possono essere rimossi. Se realizzati nei limiti previsti dal presente REU e convenzionati con il comune, tali strutture non comportano aumenti di volume.

4) Altresì è consentita la realizzazione di garages interrati e seminterrati posti all'interno dei lotti edificati, a condizione che:

nel progetto originario del fabbricato principale non risultino previsti locali utilizzabili per tali usi;

la superficie dei garages da realizzare sia contenuta nei limiti di 1/10 del volume previsto nel progetto originario approvato.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali ed autorimesse.

5) E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

II. Gli ambiti da riqualificare:

AUB1. Sub ambiti urbanizzati di completamento suddivisi a loro volta in:

AUB1a. Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta

AUB1m. Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media

AUB1b. Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa

AUB1ra. Sub ambiti urbanizzati a carattere agricolo di completamento a densità rada

AUB2 Sub-ambiti urbanizzati da riqualificare

AUB3 Sub-ambiti nuovi impianti in itinere

La nuova edificazione non è subordinata all'inserimento nel POT o alla redazione di un PAU esteso ad un intero sub ambito. Tuttavia il comune, al fine di avviare processi di trasformazione coordinati e atti a garantire la creazione di servizi ed attrezzature pubblici, può inserire gli ambiti di cui al titolo nei POT o decidere Piani attuativi unitari di iniziativa pubblica, privata o pubblica-privata.

Art.83 - AUB1 a – Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta

1) I sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta comprendono le zone di completamento del PRG vigente e alcune aree di espansione, in cui le previsioni del PRG sono state attuate in parte. A tipologia libera, essi sono indicati con: *AUB1 a1*, *AUB1 a2*, *AUB1 a3*, *AUB1 a4*, *AUB1 a5* della zona urbanistica Z1 (Centro storico-S. Lucia- Fontanesi); *AUB1 a1*, della zona urbanistica Z2 (Motta); *AUB1 a1*, *AUB1 a2*, della zona urbanistica Z3 (Andreotta); *AUB1 a1*, *AUB1 a2*, *AUB1 a3* della zona urbanistica Z4 (Ortomatera); come individuate negli elaborati grafici .

II P.S.C. si attua per intervento diretto con l'applicazione delle norme del presente REU. In linea generale, i limiti dei lotti e delle aree edificabili sono quelli dei mappali iscritti in Catasto. Le aree libere ma già asservite alla realizzazione di volumi non sono edificabili.

2) Sono consentiti: a) la sopraelevazione, l'ampliamento, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) la nuova costruzione. L'edificazione sulle aree libere dovrà avvenire in base ai seguenti dati:

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 800 mq
Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione = libero
If = 1,20 mc./mq.
If b = 1,00 mc./mq.
IF p = 0,20 mc./mq.
Hmax = 9,00 ml
NP = libero
Sc = 35 % di Sf
Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

Nel sub ambito AUB1a della zona urbanistica Z4 (Ortomatera), al fine di uniformare l'altezza massima dei nuovi edifici a quelli esistenti, è consentita l'altezza massima di ml 11,00.

3) E' consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00
Ds = secondo Art.140 - del REU.

L'indice edilizio ammesso per le destinazioni consentite, va applicato una sola volta e non è cumulabile.

L'attuazione dovrà avvenire applicando le norme perequative e nel rispetto degli standard urbanistici ed ecologici stabiliti dal presente REU.

Art.84 - Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità medio alta AUB1 c

1) Sono sub ambiti urbanizzati di completamento a densità medio alta AUB1 c, le aree classificate con:

AUB1 c1, della zona urbanistica Z3 (Andreotta) come individuate negli elaborati grafici;

II P.S.C. si attua per intervento diretto in base ai seguenti dati:

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 800 mq
Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione = libero
If = 0,85 mc./mq
Hmax = 7,50 m.
Np = libero
Ic = 40 % di Sf
Ds = secondo Art.140 -

Art.85 - Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media AUB1m

1) Sono sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media AUB1m, le aree classificate con:

AUB1 m1, AUB1 m2, della zona urbanistica Z3 (Andreotta); AUB1 m1, AUB1 m2 della zona urbanistica Z1 (Centro storico-S. Lucia- Fontanesi) come individuate negli elaborati grafici.

II P.S.C. si attua per intervento diretto in base ai seguenti dati:

AUB1 m1 della zona urbanistica Z3 (Andreotta)

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 800 mq
Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione = libero

If	= 0,85
Hmax	= 7,50 m
Np	= 2 fuori terra
Ic	= 35 % di Sf
Ds	= secondo Art.140 -del REU

AUB1 m1, AUB1 m2 della zona urbanistica Z1 (Centro storico-S. Lucia- Fontanesi)

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 800 mq

Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione = libero

If	= 0,80
Hmax	= 7,50 m
Np	= 2 fuori terra
Ic	= 35 % di Sf
Ds	= secondo Art.140 -del REU

2) In tali sub-ambiti si applica quanto di seguito stabilito:

Nei sub ambiti AUB1m1 e AUB1m2 della Zona Urbanistica Z3-Andreotta, le porzioni di sub ambiti definiti come "sub ambito di riqualificazione ambientale soggetto a vincolo di inedificabilità", devono restare libere. E' consentito l'utilizzo del volume territoriale dei terreni e il suo trasferimento all'interno del sub ambito AUB1m della stessa zona urbanistica Z3, fino alla saturazione degli spazi disponibili dello stesso sub ambito a condizione che: siano previsti preventivamente progetti esecutivi, estesi all'intera area d'intervento, comprendenti il recupero ambientale dell'area, secondo il tipo d'intervento definito dall'art. 75, comma 3 delle presenti norme. I progetti dovranno essere redatti al fine della conservazione delle caratteristiche naturali ed ambientali dell'area (alberature, eventuali sentieri, muri in pietra a secco, sistema di raccolta delle acque piovane, etc.).

Il rilascio del permesso di costruire è, inoltre subordinato alla stipula di apposita convenzione fra ente e richiedente in cui siano specificate l'osservanza dei parametri stabiliti dalle presenti norme, gli impegni assunti e le condizioni perequative con particolare riferimento alla individuazione dei soggetti gestori e delle modalità di gestione, mantenimento e destinazione di utilizzo delle aree libere recuperate.

Art.86 - Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa AUB1 b

1) Sono sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa AUB1 b le aree classificate: AUB1 b1 e AUB1 b2 della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi); AUB1 b1 della zona urbanistica Z2 (Fontanesi Motta); AUB1 b1 della zona urbanistica Z4 (Ortomatera) come individuate negli elaborati grafici.

II P.S.C. si attua per intervento diretto in base ai seguenti dati:

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione	= 800 mq
Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione	= libero
If	= 0,75 mc./mq
Hmax	= 7,50 m.
NP	= 2 fuori terra
Ic	= 35 % di Sf
Ds	= secondo Art.140 -del REU

Art.87 - Sub ambiti residenziali in nuclei extraurbani di completamento a densità rada AUB1 ra

1) Comprendono i borghi e nuclei di edifici agricoli di antica e recente formazione classificati AUB1ra, localizzati in tutto il territorio comunale extraurbano.

2) Sono sub ambiti residenziali in nuclei sparsi di completamento a densità rada -AUB1 ra- le aree classificate con:

AUB1 ra1, AUB1 ra2, AUB1 ra3, della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi), e AUB1 ra2, AUB1 ra3, del territorio comunale come individuate negli elaborati grafici.

- 3) Gli obiettivi da perseguire nei processi di trasformazione sono:
 limitare il fenomeno di abbandono dei nuclei sparsi di antica formazione che rappresentano l'identità del territorio;
 recuperare i valori immateriali e materiali del territorio storico,
 ricerca di una strada per il conseguimento degli obiettivi di cui ai punti precedenti.
- 4) Sono consentiti interventi di recupero edilizio e nuove costruzioni.
- 5) E' consentito l'utilizzo del volume fondiario dei terreni liberi.
- 6) Ai fini della determinazione della superficie fondiaria, l'area di pertinenza degli edifici esistenti da stralciare, va calcolata per una superficie pari al doppio dell'area di sedime degli edifici principali esistenti incluso eventuali locali agricoli annessi.
- 7) Le nuove progettazioni devono tenere conto delle tipologie preesistenti ed includere il recupero ambientale dell'area di pertinenza, nel rispetto delle sue caratteristiche naturali ed ambientali, (alberature, eventuali sentieri, muri in pietra a secco, sistema di raccolta delle acque piovane, etc.). La categoria di recupero ambientale da applicare è quella individuata con la categoria di cui al precedente Art. 75 del presente REU.
- 8) La nuova edificazione avviene mediante il rilascio diretto di permesso di costruire, solo nel caso in cui venga accertata l'esistenza delle opere di urbanizzazione; negli altri casi è subordinata all'inserimento nel POT o alla redazione di un PAU, esteso ad un intero sub ambito.
- 9) Per le nuove edificazioni si applicano i seguenti indici e parametri;
 Per le zone AUB1 ra1, AUB1 ra2, AUB1 ra3, della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi)

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 1000 mq
 Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti
 = libero
 If = 0,90 mc./mq.
 Ifb = 0,75 mc./mq.
 Ifp = 0,15 mc./mq.
 Ic = 40% di SF
 H max = 7,50 m.
 NP = libero
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.
 Dc = m 5
 Ds = secondo Art.140 -del REU

Per le zone ricadenti all'interno del rimanente territorio comunale:

Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 1000 mq
 Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti
 = libero
 If = 0,30 mc./mq.
 Ifb = 0,24 mc./mq.
 Ifp = 0,06 mc./mq.
 Ic = 40% di SF
 H max = 7,50 m .
 NP = libero
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.
 Dc = m 5
 Ds = secondo Art.140 -del REU

- 10) Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: residenza, studi professionali, attività terziarie connesse con l'uso agricolo.

Art.88 - Sub ambiti urbanizzati da riqualificare - AUB2 -

1) Comprendono il nucleo urbano centrale della espansione recente di Andreotta - zona urbanistica Z3, incluso il lotto di proprietà comunale particella 211, foglio di mappa n°10 (AUB2 V); il nucleo anch'esso di recente realizzazione di località Motta - zona urbanistica Z2 e il nucleo originario di località Ortomatera -zona urbanistica Z4.

2) Realizzati dagli anni sessanta del 1900 in poi, attualmente sono in corso di realizzazione, da parte del comune interventi di riqualificazione degli spazi liberi. Quasi completamente edificati sono privi di identità urbana; il tessuto urbano presenta una struttura disomogenea, con dotazioni per servizi e spazi pubblici sottodimensionati.

3) Gli obiettivi che il PSC si pone nella trasformazione dell'ambito sono i seguenti:

1. riqualificazione degli spazi pubblici esistenti con interventi di arredo urbano;
2. recupero di spazi ineditati per la realizzazione di nuove edificazioni e di verde;
3. rafforzamento della identità urbana attraverso l'inserimento di nuove strutture;

4) L'attuazione avviene secondo quanto specificato di seguito:

a. Nei sottoambiti AUB2 I AUB2 II AUB2 III AUB2 IV della zona urbanistica Z3 di Andreotta, e AUB2 V della zona urbanistica Ortomatera Z4, il Psc si attua mediante PAU di iniziativa pubblica, esteso ad un intero sottoambito perimetrato negli elaborati grafici, applicando sui lotti liberi, non ancora utilizzati a fini volumetrici dai PRG previgenti, individuati dal piano attuativo, gli indici e parametri seguenti:

Lm	= libero
If	= 2,00 mc./mq.
Ifb	= 1,60 mc./mq.
Ifp	= 0,40 mc./mq
Hmax	= 10,50 m.
NP	= 3 piani
Ic	= 35 % di Sf
Df	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

Il volume massimo utilizzabile nella redazione dei relativi PAU per i sottoambiti individuati, è il seguente:

Zona urbanistica Z3 Andreotta:

AUB2 I	= mc 15.000;
AUB2 II	= mc 15.000;
AUB2 III	= mc 15.000.

La porzione di sub ambito contrassegnata con AUB2 a della zona urbanistica Z3 Andreotta, è escluso dal volume massimo utilizzabile del sottoambito di appartenenza sopra indicato.

Nell'area contrassegnata AUB2 IV, della zona urbanistica Z3 - Andreotta, di proprietà comunale, il PSC si attua mediante intervento diretto esteso all'intera superficie, utilizzando il volume risultante dall'applicazione degli indici e parametri del presente comma sulla superficie del lotto di proprietà.

E' consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

b. Nell'area contrassegnata AUB 2a, della zona urbanistica Z3 - Andreotta il PSC ha individuato il sub ambito minimo di riqualificazione da attuare mediante PAU di iniziativa pubblica, pubblica - privata, privata, applicando i parametri e dati seguenti:

Area d'intervento estesa all'intero comparto individuato

Lm	= libero
----	----------

If = 2,00 mc./mq
 Ifb = 1,60 mc./mq.
 Ifp = 0,40 mc./mq
 Hmax = 10,50 m.
 NP = 3 piani
 Ic = 35 % di Sf;
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

E' consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00
 Ds = secondo Art.140 -del REU

c. Nell'area contrassegnata AUB 2, della zona urbanistica Z2- Motta, il PSC si attua mediante interventi edilizi diretti, applicando i seguenti indici e parametri:

If = 2,00 mq./mq.
 Ifb = 1,60 mc./mq.
 Ifp = 0,40 mc./mq
 Hmax = 10,50 m.
 NP = 3 piani
 Ic = 35 % di Sf;
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

E' consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00
 Ds = secondo Art.140 -del REU

5) Le destinazioni d'uso ammesse nei sub ambiti AUB2 sono: residenza, uffici, studi professionali, laboratori, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali. Nel caso di attività esistenti autorizzate, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: piccola industria diretta alla trasformazione di beni e di servizi, impianti artigianali ed attività connesse, depositi e distribuzione all'ingrosso; servizi direzionali connessi.

6) Nei sub ambiti di cui ai precedenti comma a) e b), in assenza dei PAU obbligatori, oltre agli interventi di categoria MO, MS, RE, dell'art. 75, sono ammessi, con modalità diretta di attuazione, gli interventi di recupero edilizio, di demolizione e Ricostruzione relativamente a singoli edifici secondo le seguenti prescrizioni particolari:

l'edificio riedificato assicuri parcheggi nella quantità di 5,00 mq per ogni 30,00 mq di SU.

7) Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, uffici, studi professionali, laboratori, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali ed autorimesse.

8) Nei sub ambiti di cui al titolo, nei casi di risanamento urbanistico ed edilizio, oltre la volumetria territoriale che risulta dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, è consentito realizzare l'ulteriore cubatura degli edifici demoliti. E' altresì consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti, solo nel caso di integrazione urbanistica ed edilizia di quest'ultime con le nuove volumetrie previste.

Art.89 - Sub ambiti nuovi impianti in itinere AUB3

1) I sub ambiti AUB3, sono costituiti da aree di espansione del PRG previgente, interessate da strumenti urbanistici attuativi, per lo più PdL, approvati e in corso di attuazione.

2) In essi valgono le norme dei singoli Piani attuativi vigenti, da applicarsi anche agli eventuali lotti residui interclusi, ricompresi nell'ambito, mediante intervento diretto.

3) Sono sub ambiti urbanizzati di completamento in itinere AUB3 le aree classificate con:

AUB 3a, AUB 3b, AUB 3c, AUB 3d, AUB 3e, AUB 3f, AUB 3g della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi); AUB 3a della zona urbanistica Z2 (Motta); AUB 3a, AUB 3b della zona urbanistica Z3 (Andreotta); AUB 3a della zona urbanistica Z4 (Ortomatera) come individuate negli elaborati grafici.

Art.90 - Territorio urbanizzabile - NU

DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

1) Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione, intesa sia come nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, sia come sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano.

2) Il Territorio da urbanizzare, (TDU) comprende aree ubicate in prossimità delle recenti espansioni o al di fuori del perimetro urbano, destinate a nuovi insediamenti urbani residenziali o produttivi, a nuovi servizi e infrastrutture incompatibili con gli usi agricoli;

3) Sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria attuabile solo per gli ambiti inseriti nel POT obbligatorio, con i meccanismi della perequazione urbanistica di cui **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** seguente, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. In sede di progettazione urbanistica attuativa (POT o PAU), la viabilità prevista potrà subire piccole variazioni.

I piani attuativi previsti per l'attuazione delle trasformazioni negli ambiti per nuovi insediamenti NU-AUD-AP, dovranno obbligatoriamente contenere le previsioni sotto elencate.

- a. Per la componente acqua: puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuova trasformazione;
- b. Per la componente rifiuti: puntuale verifica dei parametri di produzione di rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla capacità insediativa prevista dal piano. Dovrà inoltre essere previsto il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuova trasformazione fino al raggiungimento delle percentuali previste per legge in ambito comunale;
- c. L'edificazione dovrà essere subordinata alla preventiva verifica dei parametri ambientali in termini di consumo di suolo e di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici.

Inoltre gli stessi piani attuativi previsti per l'attuazione delle trasformazioni negli ambiti per nuovi insediamenti NU-AUD-AP, dovranno obbligatoriamente contenere la stima degli effetti ambientali indotti e le eventuali misure di mitigazione – compensazione da prevedere, nel rispetto di quanto stabilito nella "sezione III – sostenibilità degli interventi di trasformazione", delle presenti norme.

4) I sub ambiti per i nuovi insediamenti a prevalenza residenziali si suddividono a seconda delle caratteristiche territoriali in:

- NU a. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità alta;
- NU ma. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta;
- NU m. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità media;
- NU b. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità bassa;
- NU sr. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità semi rada;

- NU r. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità rada;
- NU ra. Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste in nuclei extraurbani a densità rada, in prossimità di nuclei preesistenti.

5) Nel sub ambito della Zona Urbanistica Z3-Andreotta, definito "sub ambito di riqualificazione ambientale soggetto a vincolo di inedificabilità all'interno dell'ambito di pertinenza", è consentito l'utilizzo del volume territoriale del terreno all'interno dell'ambito AUB, a condizione che all'interno del PAU di pertinenza sia previsto il recupero ambientale dell'area, nel rispetto delle sue caratteristiche naturali ed ambientali, secondo le categorie di recupero ambientale definite dal precedente Art.76 - delle presenti norme.

6) Dovranno essere rispettate tutte le caratteristiche agricole del territorio (alberature, eventuali sentieri, muri in pietra a secco, sistema di raccolta delle acque piovane, etc.). La convenzione da stipulare tra ente e soggetti proponenti dovrà definire i meccanismi della sua gestione successiva, la viabilità di accesso, i parcheggi, etc..

Art.91 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità alta NU a

1) Sono sub ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità alta NU a, le aree che: per caratteristiche geomorfologiche, per l'ubicazione prossima al territorio urbanizzato, presentano caratteristiche idonee alla edificazione.

2) Sono classificati sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità alta:

NU a1, NU a2, NU a3, della zona urbanistica Z1 (Centro storico - S. Lucia - Fontanesi); NU a1, NU a2, NU a3, NU a4 della zona urbanistica Z3 (Andreotta), come individuate negli elaborati grafici.

3) Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

rafforzamento della struttura urbana esistente e suo migliore funzionamento mediante una densità urbana atta al miglioramento della qualità della vita, anche per la possibilità di compensare il deficit di servizi esistenti e conseguire il potenziamento delle strutture per servizi di livello più elevato rispetto all'attuale.

4) L'edificazione dovrà avvenire dopo l'inserimento dei comparti da attuare nel POT. Il regime edificatorio in questi ambiti è soggetto a P.A.U., strumenti urbanistici attuativi unitari di iniziativa privata, ovvero di iniziativa pubblica in alternativa ai primi, da attuare mediante perequazione urbanistica secondo i seguenti parametri ed indici:

Superficie minima d'intervento= unità minima individuata nella tavola n°3. "Ambiti e trasformazioni del territorio";

It	= 1,00 mc/mq
Itb	= 0,80 mc./mq.
Itp	= 0,20 mc./mq.
If	= libero
Hmax	= 9,00 m.
NP	= 3 (tre)
Ic	= 35 % di Sf
Df	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.
Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU
Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.	

5) E' consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Art.92 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta NU ma

1) Sono sub ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta NU ma le aree classificate con:

NU ma1, NU ma2, della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi); NU ma1, NU ma2, NU ma3, NU ma4, NU ma5 della zona urbanistica Z2 (Motta), come individuate negli elaborati grafici.

2) Il regime edificatorio in questi ambiti è soggetto a P.A.U., strumenti urbanistici attuativi unitari di iniziativa privata, ovvero di iniziativa pubblica in alternativa ai primi, di E.R.P. nel caso di piani di zona di cui alla L.167/'62.

Superficie minima d'intervento = unità minima individuata nella tavola n°3 "Ambiti e trasformazioni del territorio";

It = 0,80 mc./mq.

Itb = 0,64 mc./mq.

Itp = 0,16mc./mq.

If = libero

Hmax = 7,50 m.

NP = 2 due

Ic = 35% di Sf

Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

3) E' consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00

Ds = secondo Art.140 -del REU

Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.

Art.93 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità media NU m

1) Sono sub ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta NU ma le aree classificate con:

NU m1, NU m2, della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi); NU m1, NU m2, NU m3, della zona urbanistica Z2 (Motta); NU m1, NU m2, NU m3, della zona urbanistica Z3 (Andreotta); NU m1, NU m2 della zona urbanistica Z4 (Ortomatera) come individuate negli elaborati grafici.

2) Il regime edificatorio in questi ambiti è soggetto a P.A.U., strumenti urbanistici attuativi unitari di iniziativa privata, ovvero di iniziativa pubblica in alternativa ai primi, di E.R.P. nel caso di piani di zona di cui alla L.167/'62.

3) Nel sub ambito Nu m3 della zona urbanistica Z3 (Andreotta), l'edificazione dovrà rispettare i seguenti dati e parametri.

Dati degli interventi:

Superficie minima d'intervento= unità minima individuata nella tavola n°3 "Ambiti e trasformazioni del territorio";

It = 0,75 mc./mq.

Itb = 0,60 mc./mq.

Itp = 0,15 mc./mq.

If = libero

Hmax = 7,50 m.

NP = due

Ic = 35% di Sf

Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

4) E' consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00

Ds = secondo Art.140 -del REU

Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.

Art.94 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità bassa NU b

1) Sono sub ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità bassa NU b le aree classificate con:

NU b1, NU b2, della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi) come individuate negli elaborati grafici.

2) L'edificazione dovrà avvenire in base ai seguenti dati:

Superficie minima d'intervento = unità minima individuata nella tavola n°3 "Ambiti e trasformazioni del territorio";

It = 0,75 mc./mq

Itb = 0,60 mc./mq.

Itp = 0,15 mc./mq.

If = libero

Hmax = 7,50 m.

NP = due

Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

3) E' consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00

Ds = secondo Art.140 -del REU

Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.

Art.95 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità semi rada NU sr

1) Sono sub ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità semi rada NU sr le aree classificate con:

NU sr1 della zona urbanistica Z4 (Ortomatera); NU sr1, NU sr2 della zona urbanistica Z5 (Feudo) come individuate negli elaborati grafici.

2) L'edificazione dovrà avvenire in base ai seguenti dati:

Superficie minima d'intervento = unità minima individuata nella tavola n°3 "Ambiti e trasformazioni del territorio";

It = 0,60 mc./mq.

Itb = 0,48 mc./mq.

Itp = 0,12 mc./mq.

If = libero

Hmax = 7,50 m.

Ic = 35% di Sf

NP = due

Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

3) E' consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00
Ds = secondo Art.140 -del REU
Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.

Art.96 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità rada NU r

1) Sono sub ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità rada NU r le aree classificate con:

NU r, della zona urbanistica Z2 (Fontanesi - Motta) come individuate negli elaborati grafici.

2) L'edificazione dovrà avvenire in base ai seguenti dati:

Superficie minima d'intervento = unità minima individuata nella tavola n°3 "Ambiti e trasformazioni del territorio";

It = 0,40 mc./mq
Itb = 0,32 mc./mq.
Itp = 0,08 mc./mq.
If = libero
Hmax = 7,50 m.
NP = due
Ic = 35% di Sf
Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

3) E' consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00
Ds = secondo Art.140 -del REU
Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.

Art.97 - Sub ambiti per nuove urbanizzazioni in territorio extraurbano a densità rada NU ra

1) Sono sub ambiti per nuove urbanizzazioni in territorio extraurbano a densità rada NU ra, le aree classificate con:

NU ra1, della zona urbanistica Z1 (Centro storico - S. Lucia - Fontanesi); NU ra1, NU ra2 della zona urbanistica Z5 (Feudo) come individuate negli elaborati grafici.

2) L'edificazione dovrà avvenire previa approvazione di PAU di iniziativa comunale esteso a tutti i sub ambiti in base ai seguenti dati:

Superficie minima d'intervento = unità minima individuata nella tavola n°3 "Ambiti e trasformazioni del territorio";

IT = 0,35 mc./mq.
ITb = 0,28 mc./mq.
ITp = 0,07 mc./mq.
If = libero
Hmax = 7,50 m.
NP = due
Ic = 35% di Sf

Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

3) E' consentito costruire in aderenza nei casi di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc = m. 5,00
Ds = secondo Art.140 -del REU

Art.98 - Definizione e classificazione degli ambiti specializzati per attività produttive

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.

Il PSC individua tre tipologie di ambiti specializzati per attività produttive interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, corrispondenti alle zone classificate:

APR Aree produttive esistenti di completamento;
APRi Aree produttive esistenti in itinere;
APN Aree produttive nuove in ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie e terziarie .

Negli ambiti specializzati per attività produttive il REU e il POT devono perseguire i seguenti obiettivi:

la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
la progressiva qualificazione delle aree come aree ecologicamente attrezzate, attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

Art.99 - Modalità di attuazione:

1) Negli ambiti interessati da insediamenti in essere o in corso di attuazione- APR- (Aree produttive esistenti di completamento), della zona urbanistica Z5 Ortomatera-Feudo, sono consentiti:

interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione e nuova costruzione degli insediamenti mediante intervento diretto, con la esclusione delle attività insalubri ricadenti nella prima classe - Regio Decreto n° 1.265 del 9/8/1934 e successive modifiche e integrazioni. Sono consentite residenze per il personale e per la custodia nella misura massima del 20% della volumetria consentita.

2) L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

Lm = 1000 mq
It = 2,50
Itb = 2,00 mc./mq.
Itp = 0,50 mc./mq
Ic = 50% di SF
Hmax = 9,00 m .
Df = m 10,00.
Dc = m 5,00
Ds = secondo Art.140 -del REU

3) Trattandosi di zone degradate, nei casi di ristrutturazione e conversione per nuove attività di edifici esistenti è consentito un aumento volumetrico pari al 20% del volume

esistente, a condizione che venga realizzato il recupero ambientale dell'area di pertinenza, e l'adeguamento agli standard indicati al comma seguente.

4) Almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a parcheggi e verde pubblico da disporre in prossimità degli accessi di ogni lotto e tale superficie deve essere ceduta gratuitamente al Comune. Il perimetro del lotto deve essere piantumato con alberature ad alto fusto in modo continuo.

5) Negli ambiti APRI - aree produttive esistenti e in itinere - delle zone urbanistiche Z5 Ortomatera-Feudo e Z2 - Fontanesi-Motta, sono consentiti interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione e nuova costruzione degli insediamenti secondo quanto previsto nei PAU approvati e in corso di realizzazione.

- Valgono gli indici e parametri edilizi degli strumenti attuativi (PAU) approvati.

6) Gli ambiti APN interessano le aree non edificate di località Ortomatera Feudo, individuate nella tavola 3

7) Le destinazioni d'uso ammesse sono: piccola industria diretta alla trasformazione di beni ed alla trasformazione di servizi; impianti artigianali ed attività connesse, depositi di distribuzione all'ingrosso, servizi direzionali connessi, attività commerciali.

8) Sono consentite residenze nella misura massima del 20% della volumetria ammessa,

It	= 2,50
ITb	= 2,00 mc./mq.
ITp	= 0,50 mc./mq
Hm	= 9 m.
Df	= 10 m.
Dc	= 5 m.
Ds	= secondo Art.140 -del REU

L'indice fondiario (If) può essere incrementato fino a 3 mc/mq. quando la lavorazione richiede altezze superiori a m. 5,00, purché l'incremento sia interamente utilizzato per lo svolgimento delle lavorazioni (escludendo funzioni direzionali, di custodia e residenziali).

Nell'area APRI della zona Z2 sono consentite residenze nella misura massima del 80% della volumetria ammessa.

Deve essere rispettata la vigente legislazione in materia edilizia, igiene ed inquinamento.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme di zona del presente articolo.

Almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a parcheggi e verde pubblico da disporre in prossimità degli accessi di ogni lotto e tale superficie deve essere ceduta gratuitamente al Comune. Il perimetro del lotto deve essere piantumato con alberature ad alto fusto in modo continuo.

9) Il POT può tuttavia prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.

Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive APN gli interventi si attuano sulla base della programmazione temporale del POT, previa approvazione di un PAU esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POT.

Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal POT fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, anche distinguendo fra zone prettamente manifatturiere e zone prevalentemente terziarie, e comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

Le aree del sub ambito con destinazione - riqualificazione ambientale soggetto a vincolo di in edificabilità all'interno dell'ambito di pertinenza-, indicate con il tratteggio verde, sono inedificabili; concorrono alla determinazione dell'indice fondiario e degli altri parametri edilizi. Tali aree devono essere ricomprese nei PAU obbligatori per i sub-ambiti APN e sottoposte a recupero ambientale con le modalità previste dall' Art.76 -del presente REU.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri

It	= 2,50
Itb	= 2,00 mc./mq.

Itp	= 0,50 mc./mq
Ic	= 50% di SF
Hmax	= 9,00 m .
Df	= m 10,00.
Dc	= m 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

la residenza è ammessa nella misura massima del 20% del volume complessivo consentito; è ammessa inoltre nelle unità edilizie ove sia preesistente all'entrata in vigore delle presenti norme.

Art.100 - Ambiti di interesse comune polifunzionali - AUD-

1. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI POLI FUNZIONALI

1) I poli funzionali di interesse comune sono ambiti costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in sub ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni a servizi specializzati a destinazione:

scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrazione di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana. I poli funzionali principali individuati, sono localizzati nelle aree ubicate a Sud del territorio comunale, lungo il torrente Campagnano, quali "connessioni" o "cerniere" con il territorio urbano della città di Cosenza.

2) Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) centri direzionali, fieristici ed espositivi, i centri congressi;
- b) centri commerciali, poli o parchi ad essi assimilati, con grandi strutture distributive del commercio in sede fissa e del commercio all'ingrosso, con annesse residenze nella misura indicata per i singoli subambiti;
- c) aree per la logistica al servizio della produzione e del commercio;
- d) poli tecnologici e i centri di ricerca scientifica;
- e) parchi tematici o ricreativi;
- f) strutture per manifestazioni culturali, sportive e spettacoli ad elevata partecipazione di pubblico;
- g) strutture per l'assistenza sanitaria;
- h) impianti per la produzione di energia;
- i) residenze annesse alle funzioni di cui sopra nelle percentuali indicate per i singoli sub ambiti.

I poli funzionali si suddividono in:

- AUD 0. ambiti direzionali – commerciali saturi;
- AUD 1. ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti della zona urbanistica Z3 Andreotta;
- AUD 1i. ambiti direzionali – commerciali degradati in itinere;
- AUD 2. ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti;
- AUD 3. ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale;
- AUD 3d. ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovra comunale di tipo assistenziale e ricreativo;
- AUD 3i. ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale in itinere;

- AUD 4. ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale, per attività turistico alberghiere, attività commerciali, per il tempo libero e sport;
- AUD 5. parco fluviale.

3) I piani attuativi previsti per l'attuazione delle trasformazioni negli ambiti di cui al titolo del presente articolo, dovranno obbligatoriamente contenere le previsioni sotto elencate.

- a. Per la componente acqua: puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuova trasformazione;
- b. Per la componente rifiuti: puntuale verifica dei parametri di produzione di rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla capacità insediativa prevista dal piano. Dovrà inoltre essere previsto il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuova trasformazione fino al raggiungimento delle percentuali previste per legge in ambito comunale;
- c. L'edificazione dovrà essere subordinata alla preventiva verifica dei parametri ambientali in termini di consumo di suolo e di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici.

Inoltre gli stessi piani attuativi previsti per l'attuazione delle trasformazioni negli ambiti per nuovi insediamenti direzionali - commerciali AUD, dovranno obbligatoriamente contenere la stima degli effetti ambientali indotti e le eventuali misure di mitigazione - compensazione da prevedere, nel rispetto di quanto stabilito nella "sezione III - sostenibilità degli interventi di trasformazione", delle presenti norme.

Art.101 - Ambiti direzionali – commerciali saturi AUD 0

1) Sono sub ambiti direzionali – commerciali saturi AUD 0 le aree classificate con:
AUD 0a, AUD 0b della zona urbanistica Z3 Andreotta, come individuate negli elaborati grafici.

L'edificazione dovrà avvenire sulla base della programmazione temporale del POT in base ai seguenti dati:

vengono riconfermate le Concessioni Edilizie e i permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico. Il PSC si attua, dietro rilascio del permesso di costruire, con interventi diretti di recupero e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento delle volumetrie esistenti, delle altezze dei fabbricati e distacchi degli edifici dai confini di proprietà.

2) E' ammessa la realizzazione di: coperture di terrazze, terrazzi, realizzazione di portici, tettoie e simili, chiusi, chioschi e strutture precarie che possono essere rimossi. Se realizzati nei limiti previsti dal presente REU e convenzionati con il comune, tali strutture non comportano aumenti di volume.

3) Altresì è consentita la realizzazione di garages interrati e seminterrati posti all'interno dei lotti edificati, a condizione che:

nel progetto originario del fabbricato principale non risultino previsti locali utilizzabili per tali usi;

la superficie dei garages da realizzare sia contenuta nei limiti di 1/10 del volume previsto nel progetto originario approvato.

4) Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono:, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali, servizi pubblici e privati ed autorimesse.

5) E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti

Art.102 - Ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti AUD 1

1) Sono le aree AUD1a, AUD1b della zona urbanistica Andreotta, degradate, occupate in parte da vecchi edifici che contrastano con la centralità dell'area che dovrà assumere il ruolo

di nuovo centro direzionale della città, capace di creare la nuova identità urbana; AUD1 della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi) come individuate negli elaborati grafici.

2) In entrambi i sub ambiti e' prevista la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e private, direzionali e commerciali ed annessa residenza, ovvero: uffici di varia natura e dimensione; attività turistico alberghiere, attività commerciali, per il tempo libero e sport, direzionali, negozi, e simili.

3) Sull'intera area di Piano esecutivo, del sub ambito AUD1a, oltre la volumetria territoriale che risulta dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, è consentito realizzare l'ulteriore cubatura degli edifici demoliti.

4) Si attua mediante PAU, di iniziativa pubblica con previsioni piano volumetriche, estese all'intero sub ambito individuato con apposita perimetrazione.

5) L'edificazione sui lotti è subordinata alla completa demolizione degli edifici esistenti, salvo i casi di cui al successivo comma 10 ed avviene in base ai dati riportati di seguito.

It	= 2,50
Itb	= 2,00 mc./mq.
Itp	= 0,50 mc./mq.
If	= libero
Hmax	= 18,50 m.
NP	= libero
Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU
Ic	= 35%

6) Relativamente alla parte residenziale, ogni 120 mc. di volume costruibile si devono prevedere, in base al parametro mc/ab. = 120:

mq. 18 di aree di urbanizzazione secondaria così ripartiti:

mq. 4,00 per l'istruzione : asili nido, scuole materne e dell'obbligo;

mq. 2,50 per attrezzature d'interesse comune: religioso, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, pubblici servizi;

mq. 9,00 per verde sportivo, gioco bambini;

mq. 2,50 per parcheggi pubblici da prevedersi in aggiunta ai parcheggi di legge.

7) Per la parte non residenziale ogni mq di superficie lorda di pavimento, di edificio a destinazione direzionale o commerciale, devono corrispondere escluso le sedi viarie, mq 0.60 di spazi da destinare a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli previsti dalle presenti norme e m. 0.40 di spazi da destinare a verde pubblico.

8) Nella zona, la percentuale da destinare alla residenza non può superare il 30 % del volume totale costruibile. Devono essere salvaguardate le aree di rispetto ambientale campite a strisce verdi. La superficie di tali aree concorre alla determinazione del volume territoriale a condizione che: siano previsti preventivamente progetti esecutivi, estesi all'intera area d'intervento, comprendenti il loro recupero ambientale, secondo il tipo d'intervento definito dall' Art.76 -, comma 3 delle presenti norme, tenendo conto degli elementi naturali presenti.

9) E' fatto obbligo di allegare al PAU lo studio idrologico – idraulico esteso all'intero piccolo bacino del quale l'area fa parte, al fine della idonea sistemazione idraulica del piccolo fosso, attualmente interrato, che attraversa l'ambito da Ovest ad Est, confluendo nel torrente Campagnano.

10) I progetti dovranno essere redatti al fine della conservazione delle caratteristiche naturali ed ambientali dell'area (alberature, eventuali sentieri, muri in pietra a secco, sistema di raccolta delle acque piovane, etc.).

11) E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purché questi siano integrabili con le nuove volumetrie di Piano attuativo unitario.

12) Nel sub ambito AUD1b, l'edificazione sui lotti avviene in base agli stessi dati del PRG previgente, riportati di seguito:

It	= 2,50 mc./mq.
If	= libero

Hmax = m. 16,50
Dc = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 5,00
Ds = m 10,00 dalle strade comunali e provinciali;

13) Nella zona, la percentuale da destinare alla residenza non può superare il 30% del volume totale costruibile.

14) La cubatura degli edifici da destinare a servizi pubblici, sulle aree di dotazione non viene calcolata nella volumetria territoriale. E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purché questi siano integrabili con le nuove volumetrie di PAU, ove previsto.

15) Relativamente alla parte residenziale, ogni 100 mc. di volume costruibile si devono prevedere, in base al parametro mc/ab.= 100:

mq. 18 di aree di urbanizzazione secondaria così ripartiti:
mq. 4,00 per l'istruzione : asili nido, scuole materne e dell'obbligo;
mq. 2,50 per attrezzature d'interesse comune, religioso, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, pubblici servizi;
mq. 9,00 per verde sportivo, gioco bambini;
mq. 2,50 per parcheggi pubblici da prevedersi in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 10 delle presenti Norme.

Per la parte non residenziale ogni mq di superficie lorda di pavimento, di edificio a destinazione direzionale o commerciale, devono corrispondere escluso le sedi viarie, mq 0.60 di spazi da destinare a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all' Art.15 - delle presenti norme e m. 0.40 di spazi da destinare a verde pubblico."

16) Nella zona, la percentuale da destinare alla residenza non può superare il 30% (per cento) del volume totale costruibile. "

E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purché questi siano integrabili con le nuove volumetrie di PAU.

Per la parte non residenziale ogni mq di superficie lorda di pavimento, di edificio a destinazione direzionale o commerciale, devono corrispondere escluso le sedi viarie, mq 0.60 di spazi da destinare a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli previsti dalle presenti norme e m. 0.40 di spazi da destinare a verde pubblico.

I PAU obbligatori, per le caratteristiche particolari delle aree, ai fini delle dotazioni per servizi e spazi pubblici, devono ricercare soluzioni particolari che consentano risposte quantitative e qualitative soddisfacenti. Sono ammesse cessioni di parti di edifici da destinare a strutture per servizi pubblici.

Art.103 - Ambiti direzionali – commerciali degradati in itinere AUD 1i

1) Il comparto unitario AUD1i, ubicato nella zona urbanistica Z3 Andreotta, corrisponde alla zona di intervento unitario F3 d del previgente PRG.

2) L'edificazione dovrà avvenire in base ai dati del P.P. in itinere, che si riportano di seguito:

IT = 1,50 mc./mq.
IF = libero
Hmax = m . 16,50
Dc = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 5,00
Ds = m 10,00 dalle strade comunali e provinciali;

la percentuale da destinare alla residenza, non può superare il 30% (trenta per cento) del volume totale costruibile.

3) Relativamente alla parte residenziale, ogni 100 mc. di volume costruibile si devono prevedere, in base al parametro mc/ab. = 100:

mq.18 di aree di urbanizzazione secondaria così ripartiti:
mq.4,00 per l'istruzione : asili nido, scuole materne e dell'obbligo;

mq.2,50 per attrezzature d'interesse comune: religioso, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, pubblici servizi;
mq.9,00 per verde sportivo, gioco bambini;
mq.2,50 per parcheggi pubblici da prevedersi in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 10 delle presenti Norme.

4) Per la parte non residenziale ogni mq di superficie lorda di pavimento, di edificio a destinazione direzionale o commerciale, devono corrispondere escluso le sedi viarie, mq 0.60 di spazi da destinare a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli previsti dalle presenti norme e m. 0.40 di spazi da destinare a verde pubblico.

5) E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purché questi siano integrabili con le nuove volumetrie di Piani particolareggiato.

6) I PAU obbligatori, per le caratteristiche particolari delle aree, ai fini delle dotazioni per servizi e spazi pubblici, devono ricercare soluzioni particolari che consentano soluzioni quantitative e qualitative soddisfacenti. Sono ammesse cessioni di parti di edifici da destinare a strutture per servizi pubblici.

Art.104 - Ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti AUD 2

1) Sono zone degradate interessate da costruzioni a destinazione prevalentemente commerciali, ma anche residenziali, per le quali necessitano interventi di riqualificazione con demolizioni e ricostruzioni.

2) Sono sub ambiti direzionali – commerciali degradati nuovi impianti AUD 2 le aree classificate:

AUD 2, della zona urbanistica Z2 (Motta); AUD 2, della zona urbanistica Z3 (Andreotta) come individuati negli elaborati grafici.

3) L'edificazione dovrà avvenire mediante PAU estesi all'intero sub ambito individuato, in base ai seguenti dati:

It	= 4,00 mc./mq.
Itp	= 0,80 mc./mq.
Itb	= 3,20 mc/mq
If	= libero
Hmax	= 16,50 m.
NP	= libero
Ic	= 40%
Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

4) Relativamente alla parte residenziale, ogni 120 mc. di volume costruibile si devono prevedere, in base al parametro mc/ab. = 120:

mq.18 di aree di urbanizzazione secondaria così ripartiti:
mq.4,00 per l'istruzione : asili nido, scuole materne e dell'obbligo
mq.2,50 per attrezzature d'interesse comune: religioso, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, pubblici servizi
mq.9,00 per verde sportivo, gioco bambini
mq.2,50 per parcheggi pubblici da prevedersi in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 10 delle presenti Norme.

5) Per la parte non residenziale ogni mq di superficie lorda di pavimento, di edificio a destinazione direzionale o commerciale, devono corrispondere escluso le sedi viarie, mq 0.60 di spazi da destinare a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 10 delle presenti norme e m. 0.40 di spazi da destinare a verde pubblico. Sono ammesse cessioni di parti di edifici da destinare a strutture a destinazione per servizi pubblici.

6) Nella zona, la percentuale da destinare alla residenza non può superare il 30% (per cento) del volume totale costruibile.

E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purché questi siano integrabili con le nuove volumetrie di Piani particolareggiato.

Art.105 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale sovracomunale AUD 3

1) Sono sub ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale AUD 3 riservate allo sport e tempo libero, le aree classificate con:

AUD 3a, della zona urbanistica Z3 (Andreotta); AUD 3b della zona urbanistica Z2 (Fontanesi-Motta) e nell'ambito dell'intero territorio; AUD 3d della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi) come individuate negli elaborati grafici.

2) Per la zona AUD 3a della zona urbanistica Z3 località Marchesato, sono consentiti solo: gli interventi di sistemazione idraulica, di bonifica e di giardinaggio; la realizzazione di attrezzature pubbliche e private per il tempo libero, lo svago, lo sport, compatibili con la specifica destinazione di zona, quali percorsi pedonali attrezzati, piste ciclabili, percorsi zoologici attrezzati, manufatti di pertinenza a servizio dei percorsi, aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, chioschi di vario genere, ecc.

3) In tale zona, si applicano i vincoli e le procedure previsti dalla legge 8 Agosto 1985 n. 431 e dalla Legge Regionale 28 Febbraio 1995

I parametri urbanistici da applicare sono i seguenti:

Hmax	= m. 4,50
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

Devono essere rispettate e reintegrate le alberature esistenti.

4) Per la zona AUD 3b ricadente nella zona urbanistica Z2 Fontanesi Motta, e in parte nelle tavole in territorio comunale l'edificazione avviene mediante PAU di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o su una superficie minima unitaria di mq. 15.000, in base ai seguenti dati e parametri:

It	= 0,50 mc./mq.
Ic	= 10%;
Hmax	= m. 9,00
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Sez. IV CAPO XVI del REU

La superficie libera dovrà essere piantumata per almeno il 70% con alberi ad alto fusto e sistemata a parco. Il PAU dovrà prevedere obbligatoriamente interventi di restauro ambientale secondo l'articolo 75 delle presenti norme.

5) La zona AUD 3c, ricadente nella tavola 3 in territorio comunale, è riservata alle attrezzature pubbliche e private di interesse comunale e sovra comunale per la realizzazione di impianti di cogenerazione per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in base ai seguenti dati e parametri:

Ic	= 30%;
Hmax	= m. 9,00
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

Parcheggi nella misura prevista dal DM 02/04/1968 n. 1444 e ss. mm. ed int.

La superficie libera dovrà essere piantumata per almeno il 70% con alberi ad alto fusto e sistemata a parco.

Per la zona AUD 3d della zona urbanistica Z1 (Centro storico – S. Lucia – Fontanesi) come individuata negli elaborati grafici, l'edificazione avviene mediante PAU di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, in base ai seguenti dati e parametri:

It	= 0,50 mc./mq.
----	----------------

Ic	= 10%;
Hmax	= m. 9,00
Df	= m. 10,00
Dc	= m . 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU
Ic	= 30%;
Hmax	= m. 9,00
Df	= m. 10,00
Dc	= m . 5,00
Ds	= secondo Sez. IV CAPO XVI Art.140 -del REU

Parcheggi nella misura prevista dal DM 02/04/1968 n. 1444 e ss. mm. ed int.

La superficie libera dovrà essere piantumata per almeno il 70% con alberi ad alto fusto e sistemata a parco.

Art.106 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale in itinere AUD 3i

1) Sono sub ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale in itinere AUD 3i, della zona urbanistica Z3 (Andreotta) come individuate negli elaborati grafici.

L'edificazione dovrà avvenire in base ai dati della zona F5d, della previgente variante parziale - Polo scolastico- approvata con delibera di C.C. n° 1 del 12.07.2005, che di seguito si riportano.

"La variante si applica mediante intervento edilizio diretto da realizzare sull'intera area, concentrando il volume ammissibile all'esterno del perimetro della zona di rispetto di cui alla legge Galasso del 08/agosto 1985 n° 431 e della legge 29 giugno 1939 n° 1497, in base ai seguenti indici e parametri:

It	=2,00 mc/mq
Hmax	=13,50

La superficie libera dovrà essere piantumata per almeno il 70% con alberi ad alto fusto e sistemata a parco.

Art.107 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale AUD 4

1) Sono sub ambiti ricadenti nella zona urbanistica Z3 (Andreotta); AUD 4, come individuati negli elaborati grafici, destinati ad attrezzature pubbliche o private di tipo turistico: Ristoranti, Alberghi, attrezzature turistiche e per il tempo libero.

L'edificazione dovrà avvenire in base ai seguenti dati:

It	= 2,00 mc./mq.
IFb	= 1,60 mc./mq.
IFp	= 0,40 mc./mq
Hmax	= 10,50 m.
NP	= 3 piani
Ic	= 35 % di Sf;
Df	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

E' consentito costruire in aderenza nei casi: di preesistente costruzione del vicino sul confine e di progettazione unitaria di lotti contigui, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile, e la normativa antisismica sui distacchi tra i fabbricati.

Dc	= m. 5,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

Parcheggi nella misura prevista dal DM 02/04/1968 n. 1444 e ss. mm. ed int.

Art.108 - Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale AUD 5

1) Le zone AUD 5 del territorio comunale sono destinate a parco fluviale: del Campagnano, del Surdo.

In tali zone il PSC si attua mediante Piani Particolareggiati e sono consentiti:

interventi di sistemazione idraulica, di bonifica e di giardinaggio; la realizzazione di attrezzature pubbliche e private per il tempo libero, lo svago, lo sport, compatibili con la specifica destinazione di zona, quali percorsi pedonali attrezzati, piste ciclabili, percorsi zoologici attrezzati, manufatti di pertinenza a servizio dei percorsi, aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, chioschi di vario genere, ecc.

In tale zona si applicano i vincoli e le procedure previsti dalla legge 8 Agosto 1985 n. 431 e dalla Legge Regionale 28 Febbraio 1995, n. 3.

I parametri urbanistici da applicare sono i seguenti:

Hmax	= m. 3,50
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 5,00
Ds	= m. 10,00.

Art.109 - Ambiti direzionali commerciali prossimi al centro storico

Sono le zone F3 - Zona F3: mista direzionale commerciale, già individuate con la variante parziale al PRG - zona centro storico, approvata con decreto regionale n° 2436 del 15 marzo 2007.

Valgono le norme e i parametri edilizi della variante parziale previgente, che si riportano di seguito comprese tra tratto(-).

ZONA F3 : MISTA DIREZIONALE E COMMERCIALE

Le zone F3 comprendono aree " F3a" - " F3c" riservate a nuove attrezzature direzionali e commerciali: uffici di varia natura e dimensione; attività turistico alberghiere, attività commerciali, per il tempo libero e sport, direzionali, negozi, e simili. Nelle aree " F3a" sono consentite le attività artigianali ed industriali di supporto non moleste. Nelle aree " F3c" la Variante si attua mediante Piano Particolareggiato, con previsioni piano volumetriche, esteso alle singole aree indicate con apposita perimetrazione.

Nell'area " F3a" e "F3c" resta inibita la realizzazione di residenze.

Nell'area " F3a" il PSC si attua mediante Intervento edilizio diretto su lotto minimo richiesto di mq 1.200. Sull'intera area di Piano esecutivo, oltre la volumetria territoriale che risulta dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, è consentito realizzare l'ulteriore cubatura degli edifici demoliti .

L'edificazione sui lotti è subordinata alla completa demolizione degli edifici esistenti, ed avviene in base ai dati riportati di seguito:

Aree F3a - F3d:

IT	= 1,50 mc./mq
IF	= libero
Hmax	= m. 7,50
Dc	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 5,00
Ds	= m 10,00 dalle strade comunali e provinciali;

Area F3c:

IT	= 2,50 mc./mq.
IF	= libero
Hmax	= m. 7,50
Dc	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 5,00
Ds	= m 10,00 dalle strade comunali e provinciali;

Nella zona, la percentuale da destinare alla residenza non può superare il 30% (per cento) del volume totale costruibile.

La cubatura degli edifici da destinare a servizi pubblici, sulle aree di dotazione non viene calcolata nella volumetria territoriale. E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purché questi siano integrabili con le nuove volumetrie di Piani particolareggiato, ove previsto. Relativamente alla parte residenziale, ogni 100 mc. di volume costruibile si devono prevedere, in base al parametro mc/ab. = 100:

- mq. 18 di aree di urbanizzazione secondaria così ripartiti:
- mq. 4,00 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e dell'obbligo
- mq. 2,50 per attrezzature d'interesse comune: religioso, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, pubblici servizi
- mq. 9,00 per verde sportivo, gioco bambini
- mq. 2,50 per parcheggi pubblici da prevedersi in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 10 delle presenti Norme.

Per la parte non residenziale ogni mq di superficie lorda di pavimento, di edificio a destinazione direzionale o commerciale, devono corrispondere escluso le sedi viarie, mq 0.60 di spazi da destinare a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 10 delle presenti norme e m. 0.40 di spazi da destinare a verde pubblico.

Nelle zone F3a e F3c, della tavola P2a.1 della Zona Urbanistica Z1 Centro Storico, il PSC si attua mediante intervento edilizio diretto esteso alle singole aree indicate con apposita perimetrazione, nel rispetto dei seguenti dati:

IF	= 1,00 mc./mq
Hmax	= m 7,50
Df	= altezza massima del fabbricato
Dc	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 5,00
Ds	= è possibile la costruzione in allineamento al ciglio stradale fatti salvi i percorsi pedonali

Le aree Standard da reperire all'interno delle stesse zone e le destinazioni d'uso consentite sono quelle già previste per le restanti zone F3.

Art.110 - Spazi pubblici per servizi collettivi (standards)

La zona "S" comprende le aree di cui al titolo, determinate ai sensi del D.M. 2-Aprile - 1968 n.1444.

Per le aree della zona "S", classificate S1, S2, S3, S4, valgono le norme seguenti e quanto stabilito al successivo art. 116 delle presenti norme. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle zone S sono consentiti solo interventi manutentori e di restauro senza aumento dei volumi e delle superfici coperte. È consentita la realizzazione di strutture precarie quali, chioschi, tendostrutture, macchine automatiche, ecc., dietro il rilascio di autorizzazione edilizia in base ai seguenti dati:

Hm	= m. 3,5;
Dc	= m. 5,00.
Ic	= 35 % di Sf;
Df	= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00;
Ds	= m.6 strade di tipo "E" ed "F" e m 10,00 dalle strade di tipo C.

CAPO XI - TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAF)

Art.111 - Individuazione zone agricole a diversa vocazione

1) Il territorio agricolo e forestale comprende le parti del territorio non urbanizzate che per la loro particolare condizione e vocazione, verificate dagli studi agro forestali, sono destinate a mantenere gli attuali usi.

2) Esse, ai sensi del D.M. 1444/1968 sono definite zone territoriali omogenee di tipo "E" .

Sulla base delle disposizioni di cui alla legge regionale n.19/2002 e successive modifiche ed integrazioni (s.m.i.) e dello studio agropedologico elaborato allegato, il territorio agricolo del Comune di Castrolibero è stato ripartito nelle seguenti sottozone, così come individuate nella tavola n° 3 in scala 1: 5000 degli ambiti e trasformazioni del territorio agricolo:

Sottozona E1: le sottozone E1 non sono state rilevate in quanto, in base allo studio agro-pedologico, nel territorio di Castrolibero non esistono aree con le caratteristiche richieste dalla Legge Regionale vigente.

Sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Comprendono aree con colture tipiche, in territori agronomicamente di buona qualità.

Sottozona E3: aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

Sottozona E4: aree boscate o da rimboschire.

Sottozona E5: aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali non sono suscettibili di insediamenti.

3) Per le sottozone E4 di cui al comma precedente il P.S.C., in attesa delle scelte programmatiche del P.T.C.P. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di ottemperare alle finalità di cui alla legge regionale regionale n.19/2002 modificata con L.R. n°8 del 14.06.06.

4) Il P.S.C. individua, con apposita grafia in scala 1:5000, le parti di territorio riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi nel rigoroso rispetto delle finalità suindicate, favorendo nel contempo il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art.112 - Prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di territorio agricolo forestale –(TAF).

1) Nel Territorio agricolo forestale gli interventi edilizi su edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- a) i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- b) dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno);
- c) la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

2) È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

3) Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere copertura asphaltata;
- b) i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione di copertura asphaltata;

- c) è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 10 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
 - d) è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore ai 60 cm.
- 4) I movimenti di terra, e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescò di fenomeni erosivi e di smottamento.
- 5) Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza del ciglione 120 cm e con profondità massima dello stesso di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

Art.113 - L'attuazione del PSC

- 1) Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme l'unità di intervento urbanistico - edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo, e sottoposti ad una gestione tecnico - economica unitaria.
- 2) Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire.
- 3) Per i terreni in affitto il rilascio del permesso di costruire è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere considerati oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili, e tutte le superfici destinate ad utilizzazioni difformi rispetto alle funzioni agricole.
- 4) Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta in quanto prescritta.

CAPO XII - DEFINIZIONE DELLE AREE DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE

Art.114 - Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree rurali

1. Fabbricati esistenti in zona rurale

1) Le previsioni del PSC in zona rurale si applicano mediante intervento diretto secondo quanto previsto dalla normativa del presente REU.

2) I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e quelle contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali, ricoveri di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

2. La nuova edificazione

1) Le nuove edificazioni in ambito TAF sono regolate dal presente regolamento in applicazione dell'art. 52 commi 1 e 2 della L.R. 19/2002 e s.m.i. in base ai seguenti parametri per le singole sottozone individuate.

I) Sottozone E2:

1) Per residenze ed accessori rurali le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 10.000

If	= 0,013 mq/mq per gli edifici a destinazione residenziale;
NP	= 2;
Hm	= 7, 00 m
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 10.00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

2) Nel caso gli edifici preesistenti, che per il loro valore costruttivo o storico architettonico e/o ambientale vengano mantenuti, possono essere stralciati dall'intervento a condizione che l'area di loro pertinenza abbia una superficie così calcolata:

- a) per gli edifici ad un solo piano, il doppio dell'area di sedime dell'edificio preesistente;
- b) per edifici a due piani il triplo dell'area di sedime del fabbricato esistente;
- c) per edifici a tre piani in quadruplo dell'area di sedime del fabbricato esistente.
- d) Gli edifici esistenti e le loro pertinenze calcolate come sopra, possono essere esclusi dalla perequazione.

3) Per manufatti ed impianti agricoli destinati alla produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agro - silvo - pastorali, compreso silos, ricoveri di animali, etc.. Le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 10.000.

È consentito il coacervo delle aree anche non limitrofe e la struttura consentita è realizzabile indifferentemente su una o su più di una delle stesse.

If	= 0,100 mq/mq
Hmax	= m. 7,00
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 10,00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

La costruzione dei manufatti ed impianti destinati alla produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali, è subordinata al vincolo della immodificabilità delle destinazioni d'uso, da registrarsi e trascriversi mediante atto di obbligo.

II) Sottozone E3:

1) Per residenze ed accessori rurali le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 5.000

If	= 0,013 mq/mq per gli edifici a destinazione residenziale;
NP	= 2;
Hm	= 7, 00 m
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 10.00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

III) Sottozona E4-E5:

1) Per residenze ed accessori rurali nonché manufatti ed impianti destinati alla produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agro - silvo - pastorali, sono consentiti interventi di recupero delle strutture esistenti. Le nuove edificazioni possono sorgere in base ai seguenti indici e parametri:

If	= 0,001 mq/mq per gli edifici a destinazione residenziale;
NP	= 2;
Hm	= 3, 00 m
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 10.00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

La costruzione dei manufatti ed impianti destinati alla produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agro - silvo - pastorali, deve rispettare gli indici seguenti:

If	= 0,001 mq/mq per gli edifici a destinazione residenziale;
NP	= 2;
Hm	= 3, 00 m
Df	= m. 10,00
Dc	= m. 10.00
Ds	= secondo Art.140 -del REU

E' vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive. Nelle singole zone agricole i diversi indici di utilizzazione fondiaria di cui ai precedenti punti *2.I.1*, *2.I.3*, *2.III.1* non possono essere applicati contemporaneamente sulla stessa superficie.

Nella Zona E sono ammesse deroghe per le serre agricole per le quali non vi sono limiti alla superficie minima d'intervento e all'indice fondiario IF, purché venga presentato apposito programma produttivo. Le attività zootecniche si devono svolgere ad una distanza non inferiore a m. 300 dalle zone abitate. Gli immobili delle sottozone E2 ed E3 per il carattere di pregio ambientale che spesso rivestono, sono da assoggettare a vincolo di Tutela Ambientale.

2) La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.

3) Dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie rurali specifiche del sito, dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali

4) Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

5) Negli edifici residenziali in zona agricola è ammesso l'insediamento di attività commerciali e direzionali quali uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la residenza quali negozi di vicinato e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio a cose e persone, attività turistico - ricettive. Le attività dovranno essere compatibili con la residenza, non inquinanti, con riferimento anche all'inquinamento acustico.

6) Al fine di mantenere l'unitarietà dello spazio che in ogni contrada era condiviso e vissuto in modo comune, è vietato qualsiasi tipo di recinzione di terreni con dette caratteristiche e posti sui fronti principali degli edifici. La norma si applica anche se lo spazio è di proprietà esclusiva.

7) "Nelle sottozone E2 la realizzazione di nuovi volumi, anche se in ampliamento di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione di un planivolumetrico esteso ad un intorno significativo, ma da considerarsi vincolante, sotto il profilo urbanistico, solo per la porzione di terreno oggetto della richiesta di intervento." Gli edifici preesistenti, che per il loro valore costruttivo o storico architettonico e/o ambientale vengano mantenuti, possono essere stralciati dall'intervento a condizione che l'area di loro pertinenza abbia una superficie così calcolata:

per gli edifici ad un solo piano, il doppio dell'area di sedime dell'edificio preesistente;
per edifici a due piani il triplo dell'area di sedime del fabbricato esistente;

8) Per planivolumetrico si intende la rappresentazione "a volo di uccello" di un sistema di edifici ottenuta con metodi assonometrici o prospettici da utilizzare in fase di progetto per studiare i mutui rapporti tra i volumi degli edifici e la loro disposizione complessiva.

Art.115 - Gli edifici e nuclei rurali

1) E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti in ambito rurale al fine di consentire un miglioramento delle condizioni abitative e conseguire un riordino ambientale ed edilizio degli aggregati residenziali in area rurale. L'ampliamento del volume residenziale può essere concesso una sola volta nella misura del 15% del volume esistente. Se con tale ampliamento non si raggiungono gli 150 mc è comunque possibile raggiungere tale cubatura. Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo possono essere trasformati in residenza senza aumento del volume esistente. Comunque, nel caso detti annessi non abbiano valenza ambientale, il volume residenziale da ricavare entro il volume esistente, non dovrà superare gli 150 mc; in questo caso il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'intero edificio.

2) L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile.

3) Sono ammessi volumi interrati, purché sia dedicata particolare cura alla progettazione e realizzazione delle rampe di accesso, al fine di contenerne l'impatto visivo.

4) Nelle zone a destinazione agricola, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli a titolo principale.

5) Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19, ultimo comma del D.P.R. del 6. giugno 2001 n. 380).

6) Per la realizzazione e la ristrutturazione di struttura da destinare ad attività agrituristiche (turismo rurale), i limiti volumetrici stabiliti all'art. 108 sottozona E3) sono aumentati del 20%.

Art.116 - Sistema delle aree ed attrezzature pubbliche (standards)

1) Gli ambiti di cui al titolo comprendono le aree "S" per attrezzature pubbliche determinate ai sensi del D.M. 2-Aprile-1968 n. 1444.

Per le aree della zona "S", classificate S1, S2, S3, S4, valgono le norme seguenti:

Hm	= m. 3,5;
Dc	= m.5,00.

S1: aree di uso pubblico (standards) riservate all'istruzione.

Tali aree sono riservate alle attrezzature scolastiche pubbliche relative all'istruzione pre-scolastica (asili nido); all'istruzione primaria (scuola materna ed elementare) e all'istruzione secondaria (scuola media).

Vengono riconfermate le strutture e le aree esistenti. E' consentita la realizzazione di attrezzature culturali, sportive, ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché piccoli alloggi per il personale di custodia.

Su tali aree, il PSC si attua per intervento edilizio diretto o con Piano esecutivo ove previsto, in base ai seguenti dati:

Hm = 9.00 m.
 Dc = non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato.
 Ic = 35 % di Sf;
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

Sono consentiti interventi di riqualificazione dell'esistente anche mediante aumento della volumetria e delle superfici coperte .

Devono essere osservate le Norme Tecniche del D.M. 18 Dicembre 1975 in materia di edilizia scolastica.

S2: aree di uso pubblico (standards) riservate alle attrezzature di interesse comune e sanitarie.

Vengono riconfermate le strutture e le aree esistenti. Per attrezzature di interesse comune si intendono quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc. In tali aree valgono le seguenti Norme:

Hm = 9.00 m.
 Dc = non inferiore all'altezza media del fronte del fabbricato.
 Ic = 35 % di Sf;
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

Su tali aree è vietata in genere l'edificazione, con la sola eccezione dei lavori destinati a servizi igienici, alla manutenzione, alla custodia, alla piccola attrezzatura di ristoro (chioschi). Nell'area S2f, limitrofa al centro polifunzionale di servizi urbani località Andreotta - zona Z3, è consentita la realizzazione di piccoli locali interrati o seminterrati su tre lati destinati a impianti tecnologici a servizio delle strutture esistenti o da realizzare.

Nella zona S2f1 della zona urbanistica Z3, limitatamente alla sola area di proprietà comunale, è consentita la realizzazione di strutture di interesse comune con annesse attività commerciali nella percentuale massima del 30%, ad iniziativa pubblica privata.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'applicazione dei seguenti parametri:

IT = 1,50 mc./mq.
 IF = libero
 Hmax = m . 9,00
 Dc = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 5,00
 Ds = secondo Art.140 -del REU;
 Ic = 35 % di Sf;
 Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

S3: aree di uso pubblico (standards) riservate a verde pubblico ed impianti sportivi e gioco bambini.

Vengono riconfermate le strutture e le aree esistenti. Su tali aree è vietata in genere l'edificazione, con la sola eccezione dei lavori destinati a servizi igienici, alla manutenzione, alla custodia, alla piccola attrezzatura di ristoro (chioschi) .

Sulle aree espressamente destinate ad impianti sportivi, oltre questi è consentito edificare solamente fabbricati di supporto all'attività sportiva (spogliatoi, servizi connessi ecc.).

S4: aree di uso pubblico (standards) riservate a parcheggi pubblici.

Sono ammesse le realizzazioni di parcheggi pubblici anche interrati a uno o più livelli purché la copertura sia sistemata opportunamente a verde e sia resa praticabile.

Su tali aree il PSC si attua con intervento edilizio diretto in base ai seguenti dati:

Hm = 6.00 m.
Dc = 5.00 m.
Ds = secondo Art.140 -del REU.
Ic = 35 % di Sf;
Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.00.

2) Il POT obbligatorio e i PAU estesi ai singoli sub ambiti unitari NU dovranno compensare, per le singole zone urbanistiche Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, le carenze delle aree per servizi riscontrate negli ambiti storici e urbanizzati, in modo da rispettare lo standard minimo quantitativo assunto di 24 mq./ab.. Le aree per servizi dovranno essere centrali rispetto ai nuovi insediamenti e rispettare i nuovi standards qualitativi di cui alla L.U.R..

CAPO XIII - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art.117 - La perequazione urbanistica

1) Finalità.

Per perequazione s'intende quel principio etico e giuridico per una giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli destinati ad usi urbani e per la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività, riconoscendo ai proprietari un reale diritto edificatorio, secondo la classe a cui i loro terreni appartengono, determinato dall'indice convenzionale di edificabilità (ICE) che misura la quantità di edificazione spettante al terreno.

Perequazione è anche la pratica urbanistica che, a fronte della gratuita cessione di terreni privati per opere pubbliche o della realizzazione di opere di urbanizzazione, concede il diritto a costruire case private in altre aree.

Il PSC individua gli ambiti soggetti ai meccanismi della "perequazione urbanistica". Essi sono classificati, ai fini della L.R. 16 aprile 2002 e successive modifiche, Ambiti Territoriali unitari (ATU). Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il presente P.S.C. definisce le regole della perequazione urbanistica. Le presenti norme garantiscono comunque la partecipazione pro quota dei vari proprietari, agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

2) Gli ATU possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato.

3) Le proposte planivolumetriche presentate da privati, possono essere suddivise in stralci funzionali da concordare con il comune. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione degli edifici e dei servizi ed attrezzature pubblici.

La realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, necessarie per la realizzazione dell'intervento, avviene attraverso lo strumento della "perequazione urbanistica", con oneri suddivisi in percentuali tra il comune e i privati, secondo lo schema di convenzione fornito dal comune.

4) Gli ambiti territoriali unitari, individuati in planimetria con apposite sigle, si articolano in gruppi cui è attribuito uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (**It**);

5) l'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà dell'ambito che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PSC. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

6) La superficie territoriale **St** di ogni perequazione viene divisa in superficie edificabile **Se** e superficie pubblica **Sp**.

Per **Se** si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale.

Per **Sp** si intende la superficie da cedere o convenzionare con l'Amministrazione, che dovrà comprendere anche gli standard primari destinati a verde e parcheggio.

La situazione patrimoniale degli standard primari sarà definita in sede di redazione dello strumento attuativo e relativa convenzione.

In ogni perequazione, dovranno essere rispettati i seguenti rapporti:

$$\mathbf{Se} = \leq 60\% \mathbf{St}$$

$$\mathbf{Sp} = \geq 40\% \mathbf{St}$$

Art.118 - Attuazione della perequazione

In ciascun ambito di perequazione dovrà essere individuata la superficie edificabile **Se** e la superficie da tener libera da edificazione: quest'ultima è la parte di territorio che, per caratteristiche orografiche o previsioni urbanistiche, non è idonea all'edificazione e può non corrispondere alla **Sp** come sopra descritta.

In applicazione del comma 5.6.5 delle Linee Guida, al fine di compensare le spese sostenute per l'attuazione della perequazione, si stabilisce un incremento della capacità

edificatoria (bonus compensativo) dell' uno per cento (1%), non *"calcolato ai fini del carico urbanistico e potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo comparto"*.

Nella redazione del POT e degli strumenti attuativi dovranno essere:

precisate le regole specifiche e le condizioni della perequazione;

previsti parcheggi da mettere a disposizione del pubblico nella misura di almeno 5 mq di parcheggio effettivo per ogni abitante insediabile;

dovrà essere inoltre indicata l'ubicazione dell'ulteriore spazio a parcheggio privato pari ad almeno un posto auto per alloggio. Ogni posto auto deve avere le dimensioni minime di m 5 x 2,50. Tale spazio deve essere ricavato all'esterno della recinzione e, preferibilmente, in prossimità degli accessi all'edificio.

Detti parcheggi sono da considerare sostitutivi di quelli previsti dall'articolo 5 del DM 1444/68.

Le aree da destinare a parcheggi dovranno essere il più possibile raggruppate ed essere agevolmente raggiungibili dalla pubblica via.

1) In alcune perequazioni sono compresi edifici per i quali è consentita la demolizione. Il loro volume viene riconosciuto in aggiunta a quello definito dall'indice territoriale. La definizione della cubatura di detti edifici dovrà risultare da un accurato rilievo grafico e fotografico. Il nuovo volume sarà assoggettato al contributo degli oneri di urbanizzazione come nuovo edificio. I volumi che vengono riconosciuti sono quelli realizzati prima del 1967, quelli regolarmente assentiti o condonati anche se non riportati nelle schede.

2) Nel caso gli edifici preesistenti, che per il loro valore costruttivo o storico architettonico e/o ambientale vengano mantenuti, possono essere stralciati dall'intervento a condizione che l'area di loro pertinenza abbia una superficie così calcolata:

- a) per gli edifici ad un solo piano, il doppio dell'area di sedime dell'edificio preesistente;
- b) per edifici a due piani il triplo dell'area di sedime del fabbricato esistente;
- c) per edifici a tre piani in quadruplo dell'area di sedime del fabbricato esistente.
- d) Gli edifici esistenti e le loro pertinenze calcolate come sopra, possono essere esclusi dalla perequazione.
- e) L'incidenza delle varie proprietà all'interno di ciascuna perequazione viene stabilita in ragione delle specifiche potenzialità edificatorie. La potenzialità edificatoria viene definita moltiplicando la superficie in proprietà che ricade all'interno di ciascuna area unitaria per il rispettivo indice territoriale; a tale risultato va aggiunta l'entità dell'eventuale volume in demolizione come stabilito dal presente comma.

3) Gli obblighi convenzionali saranno determinati in base alla presentazione di tutti gli elaborati di carattere tecnico ed economico, che consentano all'Amministrazione di valutare, in modo appropriato, il principio dell'unitarietà del progetto, la modalità di cessione delle aree e la corresponsione degli oneri concessori.

4) I nuovi interventi sono soggetti all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, inoltre, la dotazione di aree per servizi a standard secondo le modalità di legge e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in sede propria. Tali percorsi dovranno garantire un'adeguata mobilità all'interno delle aree perequate ed un facile collegamento con la viabilità in generale- Gli interventi sono da considerarsi conformi a quanto definito dal PSC quando rispettano le aree destinate alle varie funzioni e l'indice di edificabilità territoriale. Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

5) È sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche approvate dal Consiglio Comunale.

6) Le aree interessate da tali opere, in ogni caso, concorrono alla determinazione del volume edificabile entro il confine dell'area perequata.

7) Negli ambiti di perequazione, in quanto zone di espansione, possono essere collocate aree relative a piani PEEP ai sensi della normativa vigente. In ogni caso il Comune, nell'ambito delle sue competenze, potrà adottare un regolamento o una direttiva del Consiglio Comunale che disciplini i rapporti patrimoniali conseguenti all'attuazione di strumenti urbanistici.

8) Nel caso la volumetria da convenzionare sia inferiore a 500 mc, è facoltà del Consiglio Comunale concederne la monetizzazione, definita su stima, come differenza fra il valore di mercato e quello dell'edilizia convenzionata.

Art.119 - Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti

1) Negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali (*NU*), negli ambiti specializzati per attività produttive di nuova urbanizzazione (*APN*) e negli ambiti di riqualificazione urbana, per questi ultimi limitatamente agli interventi di trasformazione programmati dal POT, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui agli articoli commi seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PAU, o il progetto unitario convenzionato ove il POT consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali di cui ai commi seguenti.

2) Nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna, il PAU, o il progetto unitario, deve prevedere il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio. A questo fine deve essere prodotto uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali.

3) Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche; I collettori delle acque bianche dovranno, ove possibile, convergere direttamente in acque superficiali. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento; ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POT, e ne sia stato approvato e finanziato il progetto;
- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste;

Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso sulla base di obblighi convenzionali;
- e che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'abitabilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

Il POT può stabilire quali opere anche esterne al comparto di attuazione siano da considerare opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento e quindi da realizzarsi a totale carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero quali opere siano da porre in carico ai soggetti attuatori pro-quota e le modalità di ripartizione degli oneri relativi.

4) L'insediamento di medie strutture di vendita o Centri commerciali di superficie superiore a 1500 mq., sia in caso di nuova costruzione sia in caso di insediamento per cambio d'uso, può avvenire esclusivamente previo inserimento di tale specifica previsione nel POT, sulla base della preventiva valutazione dell'adeguatezza delle reti infrastrutturali, e in particolare della viabilità di accesso, rispetto all'utenza stimata e ai relativi impatti, anche in correlazione con la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ove prescritta.

Art.120 - Definizione particolareggiata del processo perequativo

I comparti perequati saranno definiti in modo esaustivo nel P.O.T., con la suddivisione in aree private per la concentrazione dei diritti edificatori, aree pubbliche da cedere gratuitamente per i servizi e per il verde, aree private specializzate e vincolate per il "verde privato ecologico".

SEZIONE III- SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO XIV -Inquadramento normativo

Art.121 - Premessa

Un terzo delle emissioni mondiali di gas serra deriva dal settore edilizio. Ne consegue un'unica considerazione oggettivamente incontestabile: la condizione attuale è insostenibile!

"Lo sviluppo è sostenibile se soddisfa i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni" (Brundtland, 1989), ciò inevitabilmente implica la congrua ed equilibrata dipendenza tra sostenibilità e qualità:

- la sostenibilità economica è possibile solo con un'alta sostituibilità dei fattori di produzione, sinonimo di flessibilità produttiva e dislocazione diffusa dei centri produttivi, di capacità di adattamento al mercato, un'economia indipendente quindi dalle fluttuazioni improvvise e capricciose che violentemente e quotidianamente caratterizzano le borse internazionali. Un'economia stabile ed invariante rispetto ai capricci dei mercati è basata su fattori di produzione rinnovabili nel tempo, sul risparmio delle risorse, sulla razionalizzazione dei prodotti e dei processi produttivi, è pertanto caratterizzata da una forte competitività e da un'altissima qualità della produzione;
- la sostenibilità sociale è conseguibile soltanto mediante l'equità nella distribuzione della ricchezza nel mondo, attraverso il perseguimento tenace del diritto al lavoro ed alla salute, della dignità individuale, presupposti necessari e sufficienti per una insindacabile qualità sociale;
- la sostenibilità ambientale è indissolubile dalla salvaguardia delle risorse (rinnovabili e non) e dal loro impiego razionale, dalla tutela diffusa di tutto ciò che ci circonda, ed al di fuori del quale non siamo capaci di sopravvivere. Preservare l'ambiente in cui viviamo significa renderlo nostro alleato nella lotta contro nuove e sempre più diffuse malattie, similmente ad un'incubatrice che allevia i nostri malanni e pulisce i nostri polmoni, che da sempre, instancabilmente, mantiene alta la salubrità del nostro microcosmo;

E' dovere civile e morale garantire al cittadino il proprio diritto costituzionale al lavoro, ad un ambiente salubre e civilmente accettabile, è necessario rendere, in base ai principi sopra espressi, sostenibili gli edifici di nuova edificazione ed il tessuto urbano intero, integrando la normativa vigente con gli articoli del presente R.E.U..

Una sostenibilità economica, sociale, ambientale, garantisce una maggiore e consapevole qualità della vita, un decentramento della produzione di energia ed una minore delocalizzazione delle fonti di dispendio energetico, l'ecoefficienza è ottimamente raggiunta mediante la creazione di sistemi ecoenergetici omogeneamente diffusi ed interamente integrati.

Art.122 - Panorama normativo

L'individuazione dei parametri di sostenibilità ambientale e la loro valutazione sono processi particolarmente complessi e suscettibili di variabilità aleatoria persistente. La normativa italiana vigente è individuabile nei soli decreti legislativi 19 Agosto 2005 n° 192 e 29 Dicembre 2006, n° 311, attualmente privi di norme tecniche d'attuazione e strumenti tecnici affini, che pertanto rendono ancora più complessa la determinazione univoca dei parametri di sostenibilità. Al fine di rendere effettiva l'applicazione della direttiva europea sul rendimento energetico in edilizia (91/2002 CE) in questa sede, si intende applicare il sistema internazionale di valutazione energetico ambientale GBT ("Green Building Tool"),

che costituisce lo strumento attuativo e di valutazione del confronto internazionale sulla sostenibilità, il "Green Building Challenge", si specifica inoltre che tale strumento è il medesimo impiegato nel "Protocollo Itaca", su cui è stato espresso parere positivo dalla Commissione Infrastrutture Mobilità e Governo del Territorio delle Regioni e delle Province Autonome in data 8 Marzo 2007 a Roma, e pubblicato sotto forma di apposita proposta di legge regionale in data il 15 Marzo 2007 alla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome. Negli articoli successivi saranno brevemente descritti i fattori che possono contribuire in modo significativo all'incremento dell'eco-efficienza e quindi della qualità economica e della competitività in ambito produttivo. Indubbiamente tali fattori, se applicati in modo idoneo e se supportati da un'integrazione di scala, di processo e di sistema, renderanno agevole e durevole un qualsiasi adeguamento degli edifici e dell'area residenziale tutta alle future normative in materia di efficienza energetica, biocompatibilità e sostenibilità ambientale.

CAPO XV - ECOEFFICIENZA: DETERMINAZIONE - INCENTIVAZIONE - CERTIFICAZIONE

Costruzioni bioclimatiche, ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, di tipologia ed estetica funzionali, sono i requisiti minimi previsti dalla presente norma. La progettazione e la realizzazione degli edifici in base a detti principi è premiata con incentivi relativi alla volumetria edificabile ed univocamente determinata. Le prestazioni e le caratteristiche peculiari degli edifici sono quantificate mediante apposito punteggio di merito attribuibile in base ai requisiti di cui al capo II e relativi articoli. I punteggi di merito sono cumulati in specifiche categorie, ed in base ai valori raggiunti è attribuita una specifica classe di merito per ogni categoria. Rispondenza tra materiali, processi e tecnologie dovrà essere opportunamente identificata in ogni fase progettuale: ideata in fase preliminare, dimensionata in fase definitiva, verificata e interamente certificata in fase esecutiva. L'appartenenza alla classe di merito è verificata dai tecnici comunali sulla base delle certificazioni di progettisti, produttori, installatori e di appositi enti certificatori. In base al D.P.R. 380/2001 e s.m., "ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista negli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW."; la realizzazione di detti impianti non può pertanto costituire premio né ricevere incentivo.

Art.123 - I punteggi di merito

I punteggi di merito sono attribuiti in base alle specifiche di cui al capo XVI ed ai relativi articoli.

Art.124 - Le categorie

Le categorie sono univocamente determinate così come di seguito espresso nella seguente tabella:

Categoria I	Inserimento ambientale
Categoria II	Materiali e modalità costruttive
Categoria III	Efficienza termica dell'involucro esterno
Categoria IV	Energia
Categoria V	Strutture ed impianti ausiliari

L'appartenenza ad una categoria è determinata in base alle specifiche illustrate nel capo II e nei relativi articoli.

Art.125 - Le classi

Le classi sono denominate secondo i caratteri alfanumerici Ø, A+, A, B, C, possono essere attribuite separatamente ad ogni singola categoria e sono univocamente determinate

in base al punteggio di merito, conseguito in ognuna di esse, ed in funzione degli intervalli di appartenenza, così come di seguito espresso nella seguente tabella:

Classe Ø	Punteggio ≥ 225
Classe A+	$187.5 \leq \text{Punteggio} < 225$
Classe A	$150 \leq \text{Punteggio} < 187.5$
Classe B	$112.5 \leq \text{Punteggio} < 150$
Classe C	$75 \leq \text{Punteggio} < 112.5$

Art.126 - Il premio urbanistico

Il premio urbanistico è corrispondente all'incremento di volume realizzabile concesso, calcolabile mediante la sequenza logica:

1. $pT = p(I) + p(II) + p(III) + p(IV) + p(V)$
2. Se $pT > 200$ allora $Iv = 20$
3. Se $pT \leq 200$ allora $Iv = pT/10$
4. $Vt = Vc * (1 + Iv/100)$

dove

- Iv = incremento percentuale del volume originariamente realizzabile Vc ;
- Vt = volume totale realizzabile comprensivo del premio urbanistico;
- $p(T)$ = punteggio di merito totale
- $p(I)$ = punteggio di merito relativo alla categoria I;
- $p(II)$ = punteggio di merito relativo alla categoria II;
- $p(III)$ = punteggio di merito relativo alla categoria III;
- $p(IV)$ = punteggio di merito relativo alla categoria IV;
- $p(V)$ = punteggio di merito relativo alla categoria V;

Il premio urbanistico è cumulabile con altri tipi di agevolazione se non espressamente vietato dalla normativa attuativa di detta agevolazione. Qualora ci sia incompatibilità tra il premio ed un'altra agevolazione, essa potrà essere applicata per l'aliquota in esubero al raggiungimento del punteggio di merito massimo perseguibile in ogni categoria.

Art.127 - Il processo di incentivazione

Il processo di incentivazione è così articolato:

- **fase "a"**: i tecnici progettisti presentano presso gli uffici tecnici comunali il progetto definitivo con l'individuazione delle categorie ed il calcolo dei punteggi, comprensivo di documentazione tecnica estensiva sulle tecniche, sulle tecnologie, sugli impianti, sui materiali;
- **fase "b"**: l'ufficio tecnico valuta il progetto definitivo ed attribuisce in via definitiva il punteggio di merito in ogni singola categoria ed il premio urbanistico;
- **fase "c"**: ultimati i lavori di edificazione, l'ufficio tecnico verifica la congruità progettuale;

Art.128 - Il processo di certificazione

Il processo di certificazione è così articolato:

- **fase "a"**: al termine del processo costruttivo i tecnici comunali, con l'ausilio dei progettisti, degli installatori, degli enti preposti e di quelli certificatori verificheranno le prestazioni degli edifici nella loro interezza e la congruità con i progetti presentati.
- **fase "b"**: detta congruità è condizione necessaria e sufficiente per l'assegnazione della classe di merito nelle categorie di cui agli Art.124 - e Art.125 - La certificazione è rilasciata dal comune e dai tecnici/enti accertatori mediante apposito attestato integrato da ulteriore documentazione prevista dalla normativa in vigore.
- **fase "c"**: Il costruttore o il proprietario dell'edificio così certificato dovranno affiggere sugli accessi dalla rete viaria pubblica, sul lato destro, all'altezza di 1.6 m da terra, un'apposita targa nelle dimensioni e dalle specifiche standard che saranno stabilite con apposita delibera del Consiglio Comunale. La targa sarà fornita dal richiedente, su essa saranno specificati:

i progettisti
 il nome del progetto
 le date di inizio e fine lavori
 la data di emissione della certificazione
 i punteggi di merito raggiunti in ogni singola categoria;
 la classe di merito perseguita in ogni singola categoria;
 la durata della certificazione;
 le verifiche periodiche effettuate.

- **fase "d"**: la certificazione, ove non espressamente previsto dalla normativa specifica, ha un limite temporale di anni 5 (cinque), termine oltre il quale andranno effettuate periodicamente le medesime verifiche condotte durante la prima certificazione. Le verifiche successive alla prima certificazione andranno condotte ogni 3 (tre) anni e menzionate nella targa di cui alla fase "c" del presente articolo.

Art.129 - Revoca del premio urbanistico

Qualora le prestazioni riscontrate ed in generale lo stato di fatto siano difforni da quelli di progetto il costruttore sarà sanzionato con ammenda direttamente proporzionale al premio di cubatura assegnato. Il valore dell'ammenda sarà stabilito con apposita delibera del Consiglio Comunale.

Art.130 - Revoca delle certificazioni

Qualora, durante le verifiche periodiche di cui all'art. 128, le prestazioni risultino difforni da quelle attese in misura del 20% la certificazione sarà ritirata ed il proprietario dell'edificio sarà sottoposto ad ammenda il cui valore sarà stabilito con apposita delibera del Consiglio Comunale.

CAPO XVI - ECOEFFICIENZA – FATTORI DI VALUTAZIONE

I contenuti tecnologici dovranno essere applicati in modo sequenziale, secondo la seguente scala gerarchica crescente suddivisa in livelli singolarmente descritti agli articoli successivi. Ogni articolo corrisponde ad una precisa categoria ed è suddiviso in due commi, il primo dei quali descrive i fattori di valutazione e i parametri ad essi relativi, il secondo dedicato alla metodologia di calcolo del punteggio di merito. Ove non espressamente specificato i contenuti possono essere soddisfatti in modo indipendente dagli altri, acquisendo così esclusivamente il punteggio di merito corrispondente. I punteggi di merito così assegnati premiano una progettazione integrata, in cui la semplicità delle componenti, le elevate prestazioni, le funzionalità multiple e il basso costo di produzione, consentono di acquisire il punteggio massimo.

Gli adempimenti previsti negli articoli successivi non sono sostitutivi di quelli previsti dalla legge e fanno riferimento alle normative internazionali UNI EN ISO ed agli Eurocodici (EC) in vigore. Ove non previsto dalla normativa nazionale e regionale, l'applicazione degli articoli del presente capo è facoltativa.

Art.131 - Categoria I - Inserimento ambientale

1) - fattori di valutazione

I criteri di merito per la valutazione dell'inserimento ambientale della nuova edificazione si basano su tre macrogruppi con relative specifiche e punteggi illustrati nelle tabelle seguenti:

- analisi di sito:

Analisi di sito		
contenuto	specifiche	punteggio
chimica	analisi chimiche condotte da personale specializzato relative alla individuazione delle specie chimiche presenti nell'aria, nell'acqua, nel suolo	8
agronomica	individuazione specifica di tutte le essenze costituenti la flora (e della relativa interazione con la fauna), sul lotto edificabile e nel raggio di 100 m dal confine, con la creazione di idonea documentazione fotografica e planimetrica a corredo di una relazione agronomica redatta da tecnico qualificato secondo i termini di legge	5
climatica	individuazione, con l'ausilio di codici di calcolo CFD, ma sulla base di dati statistici da fonti ufficiali, di: macroclima, mesoclima, topoclima, microclima contestuale ed urbano prossimale, scia ed andamento dei venti, irraggiamento solare	20
dell'ombreggiamento	metodo grafico sincronico	10
storica	ricerca ed individuazione di documentazione storiografica	5
urbanistica	capacità degli standard urbanistici	2

– impatto della nuova edificazione:

Impatto della nuova edificazione		
contenuto	specifiche	punteggio
chimico	individuazione delle specie chimiche introdotte dalla nuova edificazione e relative interazioni con quelle individuate nell'analisi chimica di sito	8
agronomico	individuazione di tutte le essenze che saranno introdotte con la nuova edificazione, compresa l'integrazione o l'abbattimento di quelle esistenti, e di possibili interazioni con la fauna e le essenze esistenti, compresa la creazione di idonea documentazione fotografica e planimetrica a corredo di una relazione agronomica redatta da tecnico qualificato secondo i termini di legge	5
climatico	individuazione, con l'ausilio di codici di calcolo CFD, ma sulla base di dati statistici da fonti ufficiali, delle variazioni causate dalla nuova edificazione su: macro-clima, mesoclima, topoclima, microclima contestuale ed urbano prossimale, scia ed andamento dei venti, irraggiamento solare	20
dell'ombreggiamento	metodo grafico sincronico	10
storico	interferenze e congruenze del nuovo progetto con la documentazione storiografica redatta con l'analisi storica di sito	5
urbanistico	assorbimento degli standards urbanistici ed incremento delle acque reflue e dei rifiuti	2

– distribuzione dei volumi e delle superfici:

Distribuzione dei volumi e delle superfici		
contenuto	specifiche	punteggio
orientamento	L'asse di sviluppo dell'intero fabbricato è tale da garantire la maggior superficie di esposizione verso sud e coincide con la direttrice est-ovest, con una tolleranza di +/- 15°; la distanza minima critica per il soleggiamento tra edifici paralleli in direzione sud dev'essere tale che al solstizio d'inverno - 21 dicembre - l'ombra non si sovrapponga agli edifici circostanti	5
terreno	la permeabilità originaria del terreno, risultante dall'analisi chimica di sito o da opportune indagini geologiche, dev'essere preservata realizzando le pavimentazioni esterne in ciottolame o materiale permeabile; la sistemazione esterna deve rispettare le quote originali del terreno con una tolleranza di +/-200mm; non sono ammessi muri di contenimento che non siano coincidenti con quelli perimetrali dell'edificio	10
altezze fuori terra	l'altezza propria dell'edificio deve essere tale da consentire un indice di copertura I_c compreso tra 0.35 e 0.30	$10 \cdot I_c / 0.35$
chiostre e patii	l'edificio deve possedere almeno un patio o una chiostro realizzata almeno per 1/3 del perimetro) così come definiti all'art. 16 del presente REU	5
essenze	è possibile piantumare essenze ordinarie e/o caratteristiche/tipiche individuate nell'analisi agronomica di sito e nell'impatto agronomico della nuova edificazione, in misure standard ed invariabili; piantumazione ordinaria: alto fusto 0.06 piante/m ² , cespugli e piccolo fusto 0.15 piante/m ² , stagionali e bulbi 3 piante/m ² ; piantumazione caratteristica e/o tipica: alto fusto 0.04 piante/m ² , cespugli e piccolo fusto 0.1 piante/m ² , stagionali e bulbi 2 piante/m ² ; i valori si riferiscono alla superficie fondiaria	10
fossi e "cibbie"	nuova realizzazione, ripristino e/o potenziamento dei fossi di drenaggio e delle vasche di irrigazione tipiche (cibbie), in base a calcoli idraulici standard	5
"cavarelle" e viottoli	ripristino e valorizzazione, ove possibile, di tutta la piccola viabilità storica ordinaria ed i percorsi pedonali e/o carrabili di selciato tipici (cavarelle), meglio individuati nell'analisi storica di sito e nelle tavole relative alla viabilità storica	5

2) - procedura di calcolo del punteggio di merito "p(I)"

Il punteggio di merito totale "p(I)" sarà così calcolato:

- i. individuazione dei contenuti e dei relativi punteggi di merito in base alle specifiche illustrate nelle tabelle "analisi di sito", "impatto della nuova edificazione" e "distribuzione dei volumi e delle superfici", di cui al comma 1;
- ii. "P(I)" sarà pari alla somma dei punteggi di merito individuati al punto "i";

n.b.:

tutti i materiali e le essenze dovranno provenire da sistemi di commercio equo, dai paesi dell'Unione Europea ed al più da quelli dell'ex Unione Sovietica e muniti di certificazioni secondo le norme UNI EN ISO per ogni singola partita della fornitura;

tutti i materiali e le essenze dovranno essere non tossici.

Art.132 - Categoria II - Materiali e modalità costruttive

1) - fattori di valutazione

I criteri di merito nell'impiego di materiali e/o tecniche strutturali innovati e/o alternativi si basano su:

la vita prevista e l'energia necessaria per:
la produzione e/o l'estrazione delle materie prime
la lavorazione delle materie prime
l'applicazione dei semilavorati
lo smontaggio e lo smaltimento dei manufatti

esse sono sintetizzate in un coefficiente energetico "ce" attribuito all'elenco dei soli materiali ammessi e di seguito definito:

Materiali	
tipologia	coefficiente energetico "ce"
legno	0.8
legno da crescita accelerata	1
acciaio ordinario	0.7
acciaio inox	1
pietra e derivati	0.5
argille e derivati	0.3
materie plastiche	0.3
polimeri	0.4
Fluoropolimeri	0.8
fibre composite	0.4
fibra di carbonio	1
vegetali e derivati	0.5
derivati tessili animali	0.5
riciclati generici	0.3

- la categoria costruttiva in cui il materiale è impiegato ed il punteggio di

Categorie costruttive	
tipologia	punteggio di merito massimo "pmax"
fondazioni	20
struttura principale	20
copertura	17
Tamponature	17
isolanti termici	16
isolanti acustici	11
isolanti elettromagnetici	11
serramenti telai	11
serramenti superfici trasparenti	11
strutture ausiliarie	11
pavimenti rivestimenti finiture	5

- il coefficiente di fondazione “cf”, relativo alla tipologia adottata:

Fondazione	
tipologia	coefficiente di fondazione “cf”
fondazioni in acciaio inox ed acqua	0.8
smorzatori sismici a fluido in cartuccia	0.8
smorzatori sismici a molla	0.8
smorzatori sismici a molla ed a fluido in cartuccia	1
smorzatori sismici elettromagnetici	1
smorzatori sismici a galleggiamento	1
Fondazioni con sospensione oleopneumatica	1

- il coefficiente di struttura “cs”, relativo alla tipologia adottata:

Struttura	
tipologia	coefficiente di Struttura “cs”
a traliccio	0.8
a guscio/shell	1
a sandwich	0.8
sandwich & honeycomb	1
tensostruttura	1

- la massa del materiale impiegato “m” espressa in kg;
- la massa totale dei materiali impiegati in quella categoria costruttiva “mc” espressa in kg;

2) - procedura di calcolo del punteggio di merito “p(II)”

Il punteggio di merito totale “p(II)” sarà così calcolato:

- individuazione dei materiali impiegati e dei relativi coefficienti energetici “ce” in base alla tabella “materiali” di cui al comma 1;
- individuazione delle categorie costruttive e dei relativi punteggi di merito massimo “pmax” in base alla tabella “categorie costruttive” di cui al comma 1, categorie nelle quali sono stati impiegati i materiali individuati al punto “i” del presente comma;

- iii. individuazione delle tipologie di fondazione adottate e dei relativi coefficienti "cf" in base alla tabella "fondazione" di cui al comma 1;
- iv. individuazione delle tipologie di struttura adottate e dei relativi coefficienti "cs" in base alla tabella "fondazione" di cui al comma 1;
- v. calcolo dei singoli punteggi di merito conseguiti in ogni singola categoria costruttiva individuata al punto "ii" con uno o più dei materiali individuati al punto "i" mediante le seguenti formule:

- per la categoria fondazioni: $p(y,x) = p_{\max}(y) * ce(x) * cf * m(x,y) / mc(y)$
- per la categoria struttura: $p(y,x) = p_{\max}(y) * ce(x) * cs * m(x,y) / mc(y)$
- per tutte le altre categorie: $p(y,x) = p_{\max}(y) * ce(x) * m(x,y) / mc(y)$

dove:

- $p(y,x)$ è il punteggio di merito conseguito nella classe "y" impiegando il materiale "x";
- $p_{\max}(y)$ è il punteggio di merito massimo relativo alla classe "y";
- $ce(x)$ è il coefficiente energetico relativo al materiale "x";
- cf è il coefficiente di fondazione relativo alla tipologia adottata;
- cs è il coefficiente di struttura relativo alla tipologia adottata;
- $m(x,y)$ è la massa del materiale "x" utilizzato nella categoria "y";
- $mc(y)$ è la massa totale di tutti i materiali impiegati nella categoria "y";

- vi. calcolo ultimo di "p(II)" come somma di tutti i punteggi di merito calcolati al precedente punto "v".

n.b.:

- tutti i materiali dovranno provenire da sistemi di commercio equo, dai paesi dell'Unione Europea ed al più da quelli dell'ex Unione Sovietica e muniti di certificazioni secondo le norme UNI EN ISO per ogni singola partita della fornitura;
- tutti i materiali dovranno essere non tossici.

Art.133 - Categoria III - Efficienza termica dell'involucro esterno

1) - fattori di valutazione

I criteri di merito per la valutazione dell'efficienza energetica dell'involucro si basano esclusivamente su parametri oggettivi direttamente definiti dalle normative EN 12667 ed UNI EN 13163 o che da essi derivano:

- conduttività o conducibilità termica " λ_D ";
- trasmittanza " U_D ";
- resistenza termica " R_D ";
- resistenza termica fittizia " R_F " definita come la media aritmetica pesata sulle aree delle singole resistenze " R_D ".

2) - procedura di calcolo del punteggio di merito "p(III)"

Il punteggio di merito totale "p(III)" sarà così calcolato:

- i. calcolo, secondo la normativa citata al precedente comma 1, o individuazione, tramite le certificazioni dei fornitori, di tutti i valori di conducibilità termica " λ_D " relativi ad ogni materiale impiegato;
- ii. calcolo, secondo la normativa citata al precedente comma 1 ed in base alla composizione stratigrafica dell'involucro esterno, di tutti i valori di trasmittanza termica " U_D ";

- iii. calcolo, secondo la normativa citata al precedente comma 1 ed in base ai valori di trasmittanza di cui al punto "ii", di tutti i valori di resistenza termica " R_D ";
- iv. calcolo, secondo la definizione di cui al precedente comma 1 ed in base valori di resistenza termica " R_D " calcolati al precedente punto "iii", della resistenza termica fittizia " R_F ";
- v. calcolo ultimo di " $p(III)$ " come prodotto della resistenza termica fittizia " R_F " per il fattore " f " = 15 m²K/W;

Secondo la procedura appena enunciata esiste una corrispondenza diretta tra classe di merito resistenza termica fittizia " R_F " in base alla seguente tabella:

Classe Ø	Punteggio ≥ 225	$R_F \geq 15 \text{ m}^2\text{K/W}$
Classe A+	$187.5 \leq \text{Punteggio} < 225$	$12.5 \text{ m}^2\text{K/W} \leq R_F < 15 \text{ m}^2\text{K/W}$
Classe A	$150 \leq \text{Punteggio} < 187.5$	$10 \text{ m}^2\text{K/W} \leq R_F < 12.5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Classe B	$112.5 \leq \text{Punteggio} < 150$	$7.5 \text{ m}^2\text{K/W} \leq R_F < 10 \text{ m}^2\text{K/W}$
Classe C	$75 \leq \text{Punteggio} < 112.5$	$5 \text{ m}^2\text{K/W} \leq R_F < 7.5 \text{ m}^2\text{K/W}$

n.b.:

- a) tutti i materiali dell'involucro dovranno provenire da sistemi di commercio equo, dai paesi dell'Unione Europea ed al più da quelli dell'ex Unione Sovietica e muniti di certificazioni secondo le norme UNI EN ISO per ogni singola partita della fornitura;
- b) tutti i materiali dovranno essere non tossici.

Art.134 - Categoria IV - Energia

1) - fattori di valutazione

I criteri di merito relativi alla produzione di energia ed alla sua veicolazione si basano su:

- la tecnologia intrinseca della fonte rinnovabile impiegata ed il relativo coefficiente d'impianto " ci ":

Energia da fonti rinnovabili	
Tipologia impianto	Coefficiente di impianto "ci"
Fotovoltaico	1
Solare termico	0.3
Elioenergetico	1.2
Eolico	1
Elioelico	1.3
Geotermico	1
Fuel cell	1.2
Termocamino	0.1
Pellets	0.15
Termico a biogas	0.2
Termico ad olio vegetale	0.3
Termico a biomasse	0.3
Cogenerazione da legna	0.5
Cogenerazione da pellets	0.55
Cogenerazione da biogas	0.7
Cogenerazione da olio vegetale	0.8
Cogenerazione da biomasse	0.8

– la tecnologia intrinseca della fonte non rinnovabile impiegata ed il relativo coefficiente d'impianto "ci":

Energia da fonti non rinnovabili	
Tipologia impianto	Coefficiente di impianto "ci"
Pompe di calore	0.1
Chillers	0.4
Cogenerazione da metano	0.1
Cogenerazione da gasolio	0.7

– la tecnologia intrinseca dell'impianto utilizzato per la veicolazione di energia prodotta e/o assorbita, a cui è direttamente attribuito un punteggio di merito:

2) - procedura di calcolo del punteggio di merito "p(IV)"

Il punteggio di merito totale "p(IV)" sarà così calcolato:

- i. individuazione delle tipologie di impianti energetici impiegati dei relativi coefficienti di impianto "ci" in base alle tabelle "energia da fonti rinnovabili" ed "energia da fonti non rinnovabili" di cui al comma 1;

- ii. calcolo dei singoli punteggi di merito conseguiti per ogni tipologia di impianto individuata al punto "i" mediante le seguente formula:

$$p(k) = W(k) * ci(k) * 100$$

dove:

- p(k) è il punteggio di merito conseguito dall'impianto di tipologia "k"
 - W(k) è il rapporto tra la potenza installata o di picco, termica o elettrica dell'impianto "k" e la potenza necessaria al riscaldamento, raffrescamento e/o climatizzazione calcolata secondo la normativa vigente;
 - ci(k) è il coefficiente di impianto relativo alla tipologia dell'impianto "k";
- iii. calcolo ultimo di "p(IV)" come somma di tutti i punteggi di merito "p(k)" calcolati e/o individuati ai precedenti punti "i" e "ii".

n.b.:

- tutti gli impianti dovranno essere provvisti di certificazioni secondo le norme UNI EN ISO per ogni singola partita e/o componente della fornitura e per le potenze di cui al punto "iii";
- tutti i materiali dovranno essere non tossici.

Art.135 - Categoria V - Strutture ed impianti ausiliari

1) - fattori di valutazione

I criteri di merito per la valutazione delle strutture e degli impianti ausiliari della nuova edificazione si basano su tre macrogruppi con relative specifiche e punteggi illustrati nelle tabelle seguenti:

– gestione e flessibilità:

Gestione e flessibilità		
contenuto	specifiche	punteggio
Dispositivi per la gestione integrata	obbligatorio l'utilizzo di: sistemi domotici per la gestione di tutti gli impianti, della flora e della fauna domestiche, il monitoraggio dei relativi parametri, il controllo e la sicurezza dell'edificio, degli anziani e/o dei bambini; sistemi di illuminazione a basso consumo energetico (classi A ed A+), elettrodomestici a basso consumo energetico (classi A ed A+)	20
Sistemi di ventilazione naturale e recuperatori di calore	Sistemi di ventilazione e microventilazione naturale ad induzione di Coulette, con recuperatori di calore aria/aria o aria/fluido sia in entrata che in uscita dagli impianti, e/o in abbinamento a scambiatori geotermici	30
Accumulatori inerziali di calore	sistemi per l'accumulo inerziale del calore ed il rilascio graduale o differenziato, come muri Trombe, pareti in paraffina, trappole solari ad acqua fluoropolimeriche in forma di piscine, vasche etc.	15
Sistemi di ombreggiamento mobili e tensostrutture	sistemi intelligenti per l'ombreggiamento caratterizzati da un elevato grado di mobilità e da strutture particolarmente snelle, possibilmente tensostrutture, in grado di offrire un eccellente riparo dalle intemperie stagionali ad almeno il 30% della superficie esterna dell'edificio	13
Serre	Serre solari disposte nei fronti sud-sudest e sud-sudovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, rivestite in film plastico, fluoropolimerico o vetro, non riscaldate e ombreggiabili, completamente apribili, pavimentate con materiale permeabile e/o non pavimentate; possono anche essere collocate a nord come intervento per raggiungere una coibentazione termica ottimale della zona più fredda in inverno	14
Barriere architettoniche	Abbattimento totale in tutto l'edificio e per l'intera estensione del lotto edificatorio di tutti i tipi di barriere architettoniche	11

- verde ed ambiente:

Verde ed ambiente		
contenuto	specifiche	punteggio
Tetti e pareti giardino	tetti e pareti giardino muniti di: sistemi interni di microventilazione, isolamento termico, rilascio graduale di acqua immagazzinata in precedenza, cavedi per piccoli rettili (lucertole, geki, ramarri etc.), nidi artificiali per piccoli volatili (piccioni, rondini etc.)	16
Essenze particolari	Impiego per tutte le nuove piantumazioni sia all'interno che all'esterno dell'edificio di alberi a crescita accelerata o piante di tipo C4 (comunemente note come "grasse")	12
Impianti per la coltivazione agroalimentare pensile	Impianti indoor per le produzioni ortofloreali fuori suolo del tipo aeroponico o idroponico, con superficie pari almeno al 15% di quella abitabile	20

- rifiuti, risparmio, energia:

Rifiuti, risparmio, energia		
contenuto	specifiche	punteggio
Produzione di combustibili	sistemi domestici per l'esterificazione e lo stoccaggio degli oli vegetali e/o combustibili, impianti domestici per la produzione di biogas da rifiuti organici	20
Dispositivi di risparmio idrico ed il recupero delle acque meteoriche	obbligatoria l'installazione di: cassette per w.c a basso consumo d'acqua (da 3 a 6 litri o meno), lavatrici con sistema acqua spar, decalcificatori, piccoli depuratori ad osmosi inversa, anticalcare magnetico per lavatrici e lavastoviglie, miscelatori termostatici ed elettronici a getto regolato, con acceleratori di flusso e/o fotocellula, sistemi per la raccolta e lo stoccaggio delle acque meteoriche comprensivi di sistema di reimmissione nei circuiti ordinari ed eliminazione dell'acqua di lavaggio atmosferica (prima pioggia)	30
Depurazione parziale delle acque nere e bianche	Sistemi per la depurazione decentralizzata ed il reimpiego delle acque bianche e delle acque nere mediante fitodepurazione e/o osmosi inversa, con possibilità di compostaggio del residuo solido secco e successiva combustione diretta per la produzione di energia termica e/o fermentazione controllata per la generazione di biogas	30
Gestione dei rifiuti	Sistema per la differenziazione, lo stoccaggio, il compostaggio e la collocazione diretta in appositi contenitori attigui la sede stradale e posti ad un'altezza opportuna per essere ritirati direttamente dai mezzi della nettezza urbana	20

Si precisa che i contenuti di cui alle tabelle precedenti devono essere applicati e/o verificati su tutto l'edificio di pertinenza.

2) - procedura di calcolo del punteggio di merito "p(V)"

Il punteggio di merito totale "p(V)" sarà così calcolato:

- i. individuazione dei contenuti e dei relativi punteggi di merito in base alle specifiche illustrate nelle tabelle "Gestione e flessibilità", "Verde ed ambiente" e "Rifiuti, risparmio, energia", di cui al comma 1;
- ii. "P(V)" sarà pari alla somma dei punteggi di merito individuati al punto "i";

n.b.:

- tutti i materiali e le essenze dovranno provenire da sistemi di commercio equo, dai paesi dell'Unione Europea ed al più da quelli dell'ex Unione Sovietica e muniti di certificazioni secondo le norme UNI EN ISO per ogni singola partita della fornitura;
- tutti i materiali e le essenze dovranno essere non tossici.

SEZIONE IV - ASSETTO INFRASTRUTTURALE

CAPO XVII - Norme relative alla viabilità

Art.136 - Classificazione delle strade

1) A norma dell'Art. 2 del CODICE DELLA STRADA (Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, aggiornato al 2007) le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A) Autostrade;
- B) Strade extraurbane principali;
- C) Strade extraurbane secondarie;
- D) Strade urbane di scorrimento;
- E) Strade urbane di quartiere;
- F) Strade locali;
- F-bis) Itinerari ciclopeditoni.

Le anzidette strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) AUTOSTRADA: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. "Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".

B) STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e «banchina pavimentata a destra», priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. "Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".

C) STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) STRADA URBANA DI SCORRIMENTO: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, "banchina pavimentata a destra" e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al primo comma non facente parte degli altri tipi di strade, comprende anche la "strada vicinale o poderale o di bonifica (Art. 3 del Nuovo Codice della Strada): strada privata fuori dai centri abitati di uso pubblico";

G) ITINERARIO CICLOPEDONALE: strada locale, urbana, extraurbana oppure vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

2) Le indicazioni del PSC e del POT relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per

quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

3) Caratteristiche tecniche funzionali delle strade classificate C - E - F.

1) Per le strade con classifica C (strada extraurbana secondaria), vengono fissate le seguenti caratteristiche tecniche e funzionali:

- carreggiata unica
- n° 2 corsie
- piattaforma complessiva di m 10,50 così distinta:

- a) larghezza corsie m 3,75
- b) larghezza banchine m 1,50

2) Per le strade con classifica E (strade urbane di quartiere) si definiscono le seguenti caratteristiche tecniche funzionali:

- carreggiata unica
- n° 2 due corsie
- piattaforma complessiva di m 10,00 così suddivisa:

- a) larghezza corsie m 3,00
- b) larghezza banchine m 0,50
- c) larghezza marciapiedi m 1,50

La larghezza complessiva della infrastruttura, comprensiva del marciapiede, non dovrà, comunque, essere inferiore a m 10,00.

3) Alle strade con classifica F, si assegnano le seguenti caratteristiche tecniche funzionali:

- carreggiata unica
- n ° 2 corsie
- piattaforma complessiva di m 7,50 così suddivisa:

- a) larghezza delle corsie m 3,00
- b) larghezza banchine m 0,50
- c) larghezza marciapiede m 1,00.

Art.137 - Strade private in territorio rurale

1) Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16% e la realizzazione di un nuovo manto stradale costituito da materiali naturali additivati con prodotti coesivi ed indurenti ecocompatibili con esclusione di asfalto e cemento.

2) La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, additivati con prodotti coesivi ed indurenti ecocompatibili con esclusione di asfalto e cemento.

Art.138 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

a) **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC e la loro profondità viene prevista in relazione alla classificazione della rete stradale.

b) **Fasce di rispetto fuori dei centri abitati.** A norma del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", D.P.R. 16 DICEMBRE 1992 N. 495, le fasce di rispetto stradale saranno le seguenti:

1) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

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

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del codice della Strada;
- 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C ed a 6 m per le strade di tipo E ed F.

4) Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m per le strade di tipo C, E ed F.

5) Per le strade di tipo F, nel caso di cui al punto c), non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al punto g), e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9) Le prescrizioni contenute nei punti a) ed h) non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Art.139 - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

1) La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo precedente;

- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art.140 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1) Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 10 m per le strade di tipo C;
- 6 m per le altre strade.

2) Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 2 m.

La tabella seguente riassume le distanze di rispetto riportate nei paragrafi precedenti.

<i>Tipologia strada</i>	<i>Distanze di rispetto in m</i>	
	<i>In territorio rurale</i>	<i>Entro i centri abitati</i> (territorio urbanizzato o urbanizzabile)
<i>C</i>	<i>30</i>	<i>10</i>
<i>E</i>	<i>/</i>	<i>6</i>
<i>F</i>	<i>20</i>	<i>6</i>
<i>Vicinali di tipo F</i>	<i>10</i>	<i>/</i>
<i>Altre Strade</i>	<i>10</i>	<i>6</i>

3) Usi ammessi.

- Le fasce di rispetto stradale in territorio rurale (ambiti non urbanizzati o urbanizzabili) sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 art.24, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.
- Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.
- Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PAU. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:
 - per la fascia della larghezza prevista per la zona, a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde anche come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

Art.141 - Tipi di intervento edilizio.

1) Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte, o comunque una viabilità caratterizzata da flussi di traffico e criticità tali da renderla compatibile con l'intervento proposto, utilizzando come criterio anche la zonizzazione acustica.

Art.142 - Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.

1) Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m. 10 strada extraurbana secondaria - tipo C;
- m. 6 per le strade urbane di quartiere - tipo E e per le strade urbane locali - tipo F.

2) È ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

1) Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del R.E.U. relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.

2) Fasce di rispetto torrenti Campagnano, Surdo e corsi minori.

3) Le distanze da tenere dai torrenti Campagnano e Surdo e dai corsi d'acqua minori, sono indicate nelle tavole di progetto del PSC.

4) Le relative fasce di rispetto minime sono pari ad una larghezza di 10 m per parte, misurate dal ciglio della sponda del torrente o del fosso.

5) Entro tali fasce è vietato costruire nuovi edifici o manufatti, per quelli esistenti sono ammessi interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, per essi valgono le norme delle zone AUD 5.

6) È ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la nuova costruzione di impianti tecnologici volti alla regimentazione delle acque o alla produzione di energia da fonte alternativa, realizzabile da enti istituzionalmente competenti e comunque dagli aventi titolo.

7) Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

Art.143 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1) **Individuazione.** Nelle planimetrie del POT dovranno essere indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2) Requisiti tipologici. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,50, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati dalla presenza di edifici preesistenti.

3) La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 0,90 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,90.

4) I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

5) Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

6) Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole; è vietato l'uso di cemento o di asfalto.

7) Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.

8) Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

9) Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

CAPO XVIII - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Art.144 - Dotazioni ecologiche e ambientali

1) Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Contribuiscono alle dotazioni ecologiche e ambientali le fasce di rispetto degli elettrodotti e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali, il depuratore e la relativa fascia di rispetto, tutte individuate nella tavola n°4- Carta dei vincoli e delle zone di rispetto.

2) Il PSC individua in particolare alcune aree urbane a cui assegna la funzione primaria di dotazioni ecologiche in quanto aree verdi poste a separazione e filtro fra ambiti prevalentemente residenziali e ambiti specializzati per attività produttive, o in quanto fasce di rispetto di elementi naturali, per lo più fossi di scarico delle acque bianche, gasdotto in area urbana, ed elementi di verde naturale ricadenti su parti scoscese. In tali aree non possono essere realizzate costruzioni le cui funzioni confliggano con la funzione primaria di dotazione ecologica. Possono essere e restare di proprietà privata, oppure fare parte del sistema del verde pubblico; in questo secondo caso la loro sistemazione non va orientata principalmente alla fruizione del verde, ma alla formazione di fasce alberate con associazioni vegetali idonee ad aumentarne la funzione ecologica di protezione.

Art.145 - Permeabilità dei suoli

1) Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

2) I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere di norma dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto. I parcheggi semi-permeabili realizzati in "garden" o materiali analoghi, si considerano permeabili nella misura del 50% della superficie complessiva.

Art.146 - Verde pubblico e privato

1) In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2) L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive aventi diametro del tronco superiore a cm.30 rilevato a 1 m. da terra è soggetto ad apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta eventualmente, se possibile, in altra collocazione o su aree pubbliche limitrofe.

3) L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

4) Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, o di altre valide ed inconfutabili motivazioni, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5) Gli interventi edilizi di norma devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,30 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni, previa apposita relazione

di un tecnico abilitato. Qualora le alberature esistenti pregiudichino assolutamente la realizzabilità dell'intervento edilizio, è consentito prevederne l'abbattimento, previa approvazione, da parte della giunta Comunale, di un progetto specifico di formazione, salvaguardia e valorizzazione del verde pubblico comunale, da definirsi in relazione allo specifico intervento. A solo titolo indicativo e non esaustivo, costituiscono progetti specifici per le finalità citate:

- progetti di forestazione di aree comunali e/o di uso pubblico;
- progetti di realizzazione di aree verdi attrezzate, comprensive di arredi, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.;
- progetti di sistemazione di aiuole a verde di arredo urbano;
- progetti di manutenzione del verde pubblico comunale (innaffiamento, potatura, ecc.);

La realizzazione dei progetti di cui sopra può essere oggetto di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

6) Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale e fatti salvi gli interventi negli ambiti storici, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità (SP) pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Di norma tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia). Qualora la presente norma pregiudichi assolutamente la realizzabilità degli interventi edilizi, ne è consentita la deroga, previa approvazione, da parte della giunta Comunale, di un progetto specifico di formazione, salvaguardia e valorizzazione del verde pubblico comunale, avente le finalità di cui al precedente comma.

7) Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali, in tutti gli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta di norma la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8) Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

9) Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici di norma devono essere prescelte essenze comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Art.147 - Progettazione degli interventi sugli spazi privati

1) Nelle porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti e in generale negli ambiti da riqualificare AU, qualunque intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria deve essere accompagnato da un rilievo degli spazi ineditati, che documenti la vegetazione esistente ed il suo stato, e da un progetto di sistemazione di tali spazi, finalizzato alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali al decoro degli spazi aperti. In particolare è fatto obbligo di allegare il rilievo grafico e fotografico, e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.

Art.148 - Dotazioni ecologiche e ambientali: verde urbano di arredo, distacco e mitigazione degli effetti ambientali

1) I subambiti individuati cartograficamente con la denominazione di "*riqualificazione ambientale soggetti a vincolo di inedificabilità*", sono in genere aree previste in zone caratterizzate per la presenza di essenze arboree o di elementi naturali di particolare interesse, ubicate in prossimità di zone artigianali, nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo con la periferia urbana. Essi oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane, sono spazi verdi con funzioni di protezione ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Per la loro sistemazione deve quindi essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato, nel rispetto delle colture agricole preesistenti. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte ad essere luogo di rifugio, nutrizione e riproduzione per numerose specie di piccoli animali (uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, insetti), oltre ad essere luogo adatto per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- *Dimensioni*: indicate nella cartografia del PSC e del REU.
- *Copertura del suolo*: aree boscate con radure e macchie arbustive;
- Sono da evitare zone *pavimentate* impermeabili; gli eventuali percorsi devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.
- La dotazione di *attrezzature ed impianti* deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.
- *Vegetazione*: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone ed impianti di semplice gestione.
- *Disegno*: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.

Art.149 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

1) Tali ambiti sono destinati alla creazione o al potenziamento dei parchi e delle attrezzature per lo svago e lo sport. Si articolano in:

- Parchi
- Giardini di quartiere
- Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
- Piazze e spazi pedonali

Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

Art.150 - Parchi

1) Aree verdi di dimensioni medio-grandi, dotate di attrezzature, anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- *Dimensioni*: individuate nella cartografia del PSC e del REU.
- *Copertura del suolo*: caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive; eventuale presenza di uno specchio d'acqua.

- *Aree pavimentate*: concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- Dotazione di *attrezzature ricreative e sportive* ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole).
- *Arredi*: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza, all'uso di materiali biocompatibili alla semplicità di manutenzione.
- *Vegetazione*: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
- *Disegno*: il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.

Art.151 - Strade private in territorio rurale

1) Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16% e la realizzazione di un nuovo manto stradale costituito da materiali naturali additivati con prodotti coesivi ed indurenti ecocompatibili con esclusione di asfalto e cemento .

2) La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, additivati con prodotti coesivi ed indurenti ecocompatibili con esclusione di asfalto e cemento.

La Sezione III definisce il ruolo e i punteggi di merito delle singole classi di appartenenza delle dotazioni ecologiche e ambientali

CAPO XIX - I VINCOLI E RISPETTI

Art.152 - Zone vincolate e di rispetto.

Indipendentemente dalle destinazioni di zona, di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli riportati nella tavola n° 4 "*carta dei vincoli e delle zone di rispetto*" del PSC.

1) vincolo paesaggistico di tutela ambientale e di inedificabilità temporanea ai sensi della legge DLgs. 42-2004 "vincolo dei Beni Culturali e Paesaggistici" già Legge Galasso del 8 / Agosto / 1985 n° 431 e della legge 29/Giugno/1939 n° 1497 e della Legge quadro in materia di incendi boschivi n° 353 del 21.11.2000. Esso riguarda:

a) i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Nei boschi e nelle foreste sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle vigenti norme in materia.

b) l'area di "Cozzo Motta" come individuata nella planimetria in scala 1:100.000, notificata dalla Soprintendenza per i Beni AA. e Storici.

c) i seguenti torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche della Provincia di Cosenza (estratto della Gazzetta del Regno d'Italia n° 173 del 25/Luglio/1905) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna:

- *il torrente Campagnano dallo sbocco fino alla confluenza col fosso Manche;*
- *il torrente Surdo, dallo sbocco alla mulattiera che lo attraversa a sud di Marano Marchesato.*
- *"Nelle aree vincolate, di cui all' Art. 1 della L. 431 / 1985 fino all'adozione, da parte della Regione dei Piani Paesaggistici ed Urbanistico-Territoriali, sono vietate le edificazioni; ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia con la esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.*

Il vincolo non si applica agli ambiti A, AU, NU, AUD e AP, così come individuati nella tav. 3 -ai sensi del D. M. 2 / Aprile / 1968 n°1444 e così come previsto dall'art. 142 comma del DLgs n°42 del 2004.

Tale vincolo agisce "ope legis" e, pertanto, non richiede nessun provvedimento amministrativo dell'interesse "ipso iure" tutelato e non può essere modificato a differenza di quelli imposti con provvedimenti amministrativi.

Sono ammesse deroghe nei casi e nelle forme previste dalla legge 431 / 85. Negli ambiti AUC e nelle altre zone del PSC il rilascio dell'autorizzazione paesistica ai sensi delle leggi 29 Giugno 1939, n. 1497 e 8 Agosto 1985 n. 431, è regolato dalla Legge regionale del 28 Febbraio 1995, n. 3 e seguenti.

Vincolo idrogeologico e forestale. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata regolare richiesta di Nulla Osta all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D.L. 1126/'20 e seguenti.

Le aree di cui alla Legge quadro in materia di incendi boschivi n° 353 del 21.11.2000, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità temporaneo per il periodo di tempo di legge a partire dalle date riportate sulla carta dei vincoli da incendio.

2) Vincolo geologico

3) Esso riguarda i vincoli di cui allo studio geomorfologico della Variante generale.

4) L'indicazione del vincolo paesistico nei grafici è indicativa e per il rispetto del vincolo si deve fare riferimento alle specifiche norme di legge.

5) La tavola n° 4 "*carta dei vincoli e delle zone di rispetto*" del PSC indica il tracciato dei gasdotti che attraversa da Nord a Sud il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

6) Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto (entro una fascia laterale

di 24 mt.), è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

7) Nella stessa tavola n° 4 "carta dei vincoli e delle zone di rispetto" del PSC, sono indicate le fasce di rispetto delle zone cimiteriali, ovvero delle zone destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. E' ammesso l'uso, in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

8) Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. Entro tali fasce (che tengono conto dell'ambito di futura espansione dell'area cimiteriale) è vietato costruire nuovi edifici e ampliare di una percentuale superiore al 10% quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

9) Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero ovvero di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso; è permesso inoltre l'intervento di demolizione con ricostruzione, in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

10) Per i vincoli di tipo geologico si fa riferimento alle tavole dello studio geologico allegato al PSC.

Le aree soggette a trasformazione urbanistica ricadenti nel PAI in fascia di rispetto di zona di pericolo, denominate nel PSC con la sigla RP e individuate campite con apposito retino, sono utilizzabili a fini volumetrici con gli stessi indici e parametri delle zone urbanistiche di appartenenza.

11) Gli interventi di trasformazione e i progetti di sistemazione delle aree individuate dal piano di protezione civile redatto, su incarico del comune di Castrolibero dall'ingegnere Pietro Lappano e dal geologo Domenico Belcastro, devono rispettare quanto individuato dal Piano di protezione civile stesso. Nei progetti di intervento e/o di futura sistemazione delle aree e degli edifici inclusi nel piano di protezione civile, dovranno essere consentiti: la possibilità dell'ammassamento dei soccorritori e delle risorse (tav. 23 del Piano di Protezione civile); la possibilità di utilizzo degli spazi individuati, come le aree di attesa o di quartiere, nella tav. n° 21.02; le aree di ricovero della popolazione indicate nella tav. 22.

CAPO XX COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Art.153 - Sportello unico per l'edilizia

1) Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia

La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad una unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla L.R. 19/2002 (e successive modifiche) sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché dei relativi controlli.

2) Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia

La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà entro 30 giorni dalla approvazione del presente atto, a rendere operativo lo Sportello Unico, stabilendone l'organico ed applicandovi i necessari dipendenti. Fino alla data di operatività dello Sportello Unico, la responsabilità dei procedimenti compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

3) Rapporti tra lo Sportello Unico per le attività produttive e lo Sportello Unico per l'Edilizia

La Giunta Comunale in sede di istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia o anche successivamente può far confluire in una unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 20/10/1998 n. 447 e successive modificazioni.

La Giunta comunale assumerà in tal caso gli atti necessari per regolare lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di detta struttura unica e adotterà i conseguenti provvedimenti organizzativi.

Art.154 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1) Costituzione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Quale organo consultivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico. In aggiunta alle competenze sopra indicate, è assegnato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il compito di esprimere pareri obbligatori, ma non vincolanti, su:

- Strumenti urbanistici attuativi;
- Interventi soggetti a permesso di costruire;
- Interventi per i quali il parere è obbligatorio per legge o in applicazione di altri regolamenti comunali;

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, a giudizio del responsabile del Procedimento, può anche esprimere pareri sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovra comunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può anche essere istituita a livello sovra comunale.

2) composizione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La Commissione in oggetto costituisce organo permanente, i cui componenti debbono possedere una elevata competenza e specializzazione. Essa è composta da un numero di

membri non inferiore a tre e non superiore a sette, espressione: del consiglio comunale che nominerà tre membri di cui due della maggioranza e uno della minoranza. Gli altri membri saranno tra le seguenti professionalità: architetti, ingegneri, geologi, geometri, esperti in ideazione e arredo degli spazi urbani, esperti in materia di tutela ambientale.

La commissione è presieduta dal sindaco o da un suo delegato

3) modalità di funzionamento della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

La Commissione, all'atto del suo insediamento, chiederà allo Sportello Unico per l'Edilizia di incaricare delle funzioni di segretario un funzionario ad esso applicato.

Partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, in qualità di relatore.

La Commissione provvederà, altresì, a stabilire le modalità del suo funzionamento nel rispetto delle sotto indicate regole generali:

- la commissione si riunisce di norma ogni tre settimane;
- i pareri vanno resi entro sette giorni dalla data della prima convocazione;
- i verbali della commissione sono sottoscritti dal presidente e dal segretario.

La commissione entro 180 giorni dal suo insediamento redige ed approva, con il contributo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per la emanazione dei suoi pareri. Il documento guida approvato dalla commissione viene trasmesso al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà le forme di pubblicità.

I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, in conformità a quanto disposto nel documento guida.

4) modalità di nomina

Il consiglio comunale nomina la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Nello stesso atto il consiglio comunale fissa modalità ed entità del compenso.

Il consiglio comunale provvede a sostituire i membri nominati in caso di loro decadenza anticipata.

La decadenza anticipata può verificarsi per: morte, dimissioni, mancata partecipazione a n. 6 sedute consecutive della commissione.

5) durata della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

La durata in carica della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene fissata in cinque anni, decorrenti dal suo insediamento formale.

La Commissione, esaurito questo periodo di durata, continuerà a svolgere le sue funzioni, fino alla nomina dei nuovi componenti; in ogni caso, non oltre 180 giorni dalla scadenza del termine di durata.

La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sostituisce la commissione edilizia.

Art.155 - Valutazione preventiva

1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività od al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico una valutazione preventiva sulla ammissibilità della iniziativa, che intende realizzare.

2) La richiesta dovrà essere corredata con una relazione predisposta da un professionista abilitato indicante:

- il sito in cui realizzare l'intervento e la estensione dell'area interessata;
- rispetto ai vincoli, l'assenza o la presenza di vincoli. In questo secondo caso va detto di che tipo sono e come vengono rispettati;
- rispetto alla categoria d'intervento ne va specificata la tipologia attraverso una sua descrizione;

- rispetto agli indici urbanistici ed edilizi vanno richiamati quelli da applicare previsti dallo strumento urbanistico e va altresì specificato come vengono rispettati all'interno dell'intervento proposto;
- rispetto alle destinazioni d'uso vanno specificate quelle previste per il tipo di intervento che si vuole realizzare;
- elaborati grafico-planimetrici in idonea scala.

3) Per quanto attiene ai termini ed alle procedure, si precisa che la valutazione preventiva è inerente ai soli aspetti urbanistico edilizi e pertanto non risulta vincolante, ai fini del rilascio del permesso di costruire, per quanto attiene a nulla osta, atti di assenso o pareri richiesti dall'iter autorizzativi dell'intervento (ASL, VVF, Soprintendenza, Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, ecc.).

4) La definizione delle spese di istruttoria, cui è subordinato il rilascio della valutazione preventiva, viene effettuata ed aggiornata dalla Giunta comunale, in relazione alla complessità dell'intervento.

Art.156 - Parere preventivo della Commissione

1) Alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possono essere richieste su un progetto preliminare valutazioni di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La Commissione può fornire eventuali indirizzi e suggerimenti per la redazione del progetto definitivo.

2) Il parere preventivo può essere richiesto per gli interventi per i quali è obbligatorio il parere ai sensi del presente REU, oltre che per i di iniziativa pubblica e privata.

3) La richiesta di parere, corredata dagli elaborati tecnici necessari alla comprensione degli aspetti compositivi e architettonici degli interventi è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

4) Il parere preventivo è rilasciato dalla Commissione entro quarantacinque giorni dalla richiesta, e ad essa possono essere associate eventuali valutazioni da parte del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

5) Le valutazioni espresse con il parere preventivo sul progetto preliminare vincolano la Commissione, in rapporto al livello di definizione, nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi della vigente normativa e fermo restando che detto parere non comporta, di per sé, autorizzazione ad edificare. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modificazioni che intervengano negli strumenti urbanistici e nella normativa.

Art.157 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette

1) Le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

2) I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del REU e del POT del comune di Castrolibero. In quanto tali atti vengono approvati come carta unica del territorio.

3) I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4) Non sono soggetti a titolo abilitativo:

a) Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000;

- b) Le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
 - c) Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) Le opere pubbliche del Comune.
- 5) I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento, da parte del progettista, di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art.158 - Soggetti aventi titolo

1) Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.n.11/71 e L.n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
- colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2) In luogo del titolare possono presentare domanda:

- I. il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- II. l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- III. il curatore fallimentare;
- IV. il commissario giudiziale;
- V. l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3) Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445. Nei casi f), g) si procederà alla verifica dell'autocertificazione presentata. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativi dichiarata autentica.

Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo e comunque non compresi nell'elenco di cui al comma 1 è fatto obbligo di allegare alla domanda copia del titolo dichiarata autentica.

Art.159 - Attività edilizia libera

1) Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.490/99, nonché gli immobili avente valore storico-architettonico individuati dal PSC, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato
- l'inserimento degli elementi di arredo.

2) Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a titolo autorizzativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio di lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi, il rispetto delle normative igienico sanitarie e del codice della strada, vigenti in materia.

CAPO XXI - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.160 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1) Sono soggetti a permesso di costruire, gli interventi di trasformazione del territorio di seguito elencati :

- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume e della sagoma dell'edificio.
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione;

2) Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 della D.Lgs. n 267/2000, per l'esecuzione dei lavori non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte. Le opere stesse dovranno comunque essere regolarizzate, dal punto di vista della vigente disciplina edilizia, nel tempo strettamente necessario per la redazione dei progetti e per la predisposizione degli atti conseguenti.

Art.161 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1) Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POT e piani attuativi) e del REU vigente.

2) Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse sulla base di un progetto inserito nei propri strumenti di programmazione e di norma già approvato e finanziato, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3) In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Art.162 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1) La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico o, in sua assenza al Responsabile dell'Area Tecnica, indicando: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti fissi di segreteria connessi all'istruttoria.

2) La domanda dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente REU.

3) Gli interessati potranno allegare alla domanda di permesso di costruire i pareri, i nullaosta, gli atti di assenso di altre autorità necessarie per il rilascio del permesso di costruire, diversamente lo Sportello Unico per l'Edilizia o l'UTC, non potrà procedere al rilascio dello stesso permesso di costruire.

4) A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico o l'Area tecnica comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

5) Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, può richiedere, una sola volta, documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile, pertanto decorsi

inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio ed archiviata.

6) Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

7) Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- d) che il progetto sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie.

8) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, entro trenta giorni dalla richiesta, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, nei casi in cui è richiesto, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni.

9) I termini di cui ai commi 5 e 8 del presente articolo, sono raddoppiati per i seguenti progetti, in quanto, per la loro particolare complessità, appare necessaria una istruttoria più approfondita:

- progetti di intervento all'interno di ambiti *A*, *AU* e *ES*, comportanti demolizione con ricostruzione di un numero di unità immobiliari superiore rispetto al numero precedente;

10) Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

11) Qualora il responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

12) Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

13) Completata l'istruttoria di cui ai precedenti commi, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

14) Entro e non oltre 45 giorni dalla comunicazione il permesso di costruire deve essere ritirato, decorsi i quali il responsabile dello Sportello Unico, con apposito provvedimento, dichiarerà l'atto decaduto e provvederà alla sua archiviazione. Il termine di cui sopra, su motivata istanza dell'interessato, potrà essere prorogato una sola volta per un uguale periodo.

15) Fino a quando il permesso di costruire non verrà ritirato, non potranno essere iniziati i lavori, essendo provvedimento privo di efficacia fino al momento del ritiro.

16) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende accolta.

17) Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Art.163 - Permesso di costruire in deroga

1) Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PSC, del POT ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non sia in contrasto con piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili).

2) Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.164 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire

1) Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2) Nel permesso di costruire sono indicati:

- gli estremi della richiesta e del permesso;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- la data e l'esito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile del SUE sulle stesse;
- i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
- l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali;
- le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso.

3) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. In entrambi i casi, decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita ed pertanto dovrà essere inoltrata nuova istanza autorizzativa per le opere ancora da eseguire che saranno soggette all'aggiornamento del contributo di costruzione.

4) La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune.

5) La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite;

6) Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

7) Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello laddove prescritti;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della legge 1086/71 o della legge 64/74
- di depositare, prima o contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le eventuali caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, materiali e dettagli di urbanizzazione ed arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione necessaria o presentando la scheda tecnica descrittiva per gli interventi per i quali non sia rilasciato il certificato.

8) Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

9) Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso i successori e gli aventi causa del titolare dovranno richiederne allo Sportello Unico la voltura.

Alla richiesta dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatta nelle forme di legge.

Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta al nuovo titolare e per opportuna conoscenza al precedente titolare.

In conseguenza della volturazione non si modificano in alcun modo i termini di validità, di decadenza nonché gli obblighi previsti per il titolo abilitativi originario, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi di legge.

CAPO XXII - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art.165 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette

1) Le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

2) I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del REU e del POT del comune di Castrolibero in quanto tali atti vengono approvati come carta unica del territorio.

3) I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4) Non sono soggetti a titolo abilitativo:

- a) Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000;
- b) Le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
- c) Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) Le opere pubbliche del Comune.

5) I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento, da parte del progettista, di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art.166 - Soggetti aventi titolo

1) Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- l'affittuario agrario (L.n.11/71 e L.n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;

per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

2) In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3) Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445. Nei casi f), g) si procederà alla verifica dell'autocertificazione presentata. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativi dichiarata autentica.

4) Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo e comunque non compresi nell'elenco di cui al comma 1 è fatto obbligo di allegare alla domanda copia del titolo dichiarata autentica.

Art.167 - Attività edilizia libera

1) Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.490/99, nonché gli immobili avente valore storico-architettonico individuati dal PSC, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- l'inserimento degli elementi di arredo.

2) Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a titolo autorizzativi le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio di lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi, il rispetto delle normative igienico sanitarie e del codice della strada, vigenti in materia.

CAPO XXIII – MISURE DI SALVAGUARDIA

Art.168 - Misure di salvaguardia

1) A decorrere dalla data di adozione del P.S.C. si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n° 1902 e sue modifiche ed integrazioni;

2) il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alle domande di permesso di costruire conformi al Piano vigente e non in contrasto con il P.S.C. adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste;

3) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.U.R. n. 19/2002 le misure di salvaguardia di cui al comma 1 del presente articolo, durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo mai superiore a cinque anni.

Art.169 - Norma transitoria

- Le prescrizioni del presente R.E.U., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la loro definitiva approvazione, non si applicano:
- ai Permessi a Costruire e loro successive varianti non sostanziali, rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.S.C.;
- ai P.A.U. adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del P.S.C., e loro successive varianti non sostanziali;
- ai progetti di opere pubbliche, conformi al Piano vigente, per i quali, alla data di adozione del P.S.C., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare.