

Variante al (R.E.U.)

Piano Strutturale Comunale
di

Tortora
(CS)

Variante al (R.E.U.)
Regolamento Edilizio ed Urbanistico

DISPOSIZIONI GENERALI**CAPITOLO I °
Regolamento Edilizio e Urbanistico****Art.1) Contenuto e Limiti**

La modifica o la costruzione, nel territorio comunale, di qualunque immobile o specificamente di opera edilizia e di urbanizzazione, da parte di chiunque, è soggetta alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nelle cartografie, tabelle, prescrizioni costituenti lo strumento urbanistico comunale vigente, nonché nella normativa statale, regionale, europea e nei regolamenti applicabili in materia.

In tutto il territorio comunale è vietata l'esecuzione di qualsiasi opera finalizzata alla realizzazione di trasformazioni urbanistiche o ambientali, nuove costruzioni di qualsiasi natura o tipo, o alla modifica e sistemazione di quelle esistenti, senza il preventivo rilascio del Permesso di costruire, e nei casi previsti dalla Legge, senza preventiva Denuncia di Inizio Attività o comunicazione scritta.

Chiunque abbia titolo ad eseguire opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni che ad interventi sul patrimonio naturale o edilizio esistente, deve attenersi alle prescrizioni di questo Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Art. 2) Richiamo a Disposizioni Generali di Legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che: " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla Legge speciale e dai Regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia, e cioè il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, Testo unico dell'edilizia, come anche il Testo Unico delle leggi sanitarie approvate con R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934, e la Legge Urbanistica della Regione Calabria, n°19 del 16 aprile 2002.

I precedenti richiami legislativi e quelli che seguiranno si intendono automaticamente adeguati in conformità di nuove Leggi statali o regionali.

Pertanto ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compreso il cambiamento di destinazione d'uso con opere, prevista dal P.S.C. e da leggi ed oneri ad esso relativi, ed anche l'esecuzione delle opere, è subordinata al rilascio di Permesso di costruire da parte del Responsabile del Servizio, ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

Gli immobili che alla data di adozione del P.S.C. siano in contrasto con le disposizioni potranno essere trasformati soltanto per adeguarsi ad esse, fatta eccezione per gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria oltre che per quanto eventualmente compreso in Lottizzazioni in via avanzata di attuazione (in itinere), e fino a decadenza di queste ultime.

IL P.S.C. prende atto del Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico (P.A.I.) Pubblicato su B.U.R. del 14 gennaio 2002 dall'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Noce, e, ai sensi dell'art.2 del PAI stesso ne recepisce integralmente finalità e contenuti, per cui il PAI deve ritenersi parte integrante del P.S.C., insieme con le Norme d'Attuazione del P.A.I. stesso.

Parimenti, il P.S.C. prende atto del PAI del Bacino Interregionale del Lao. Risultando tra i due più restrittive le Norme e vincoli del Bacino del Fiume Noce, e prevalendo questo su quello, di quest'ultimo negli elaborati grafici del P.S.C. si riporta l'estensione degli ambiti., anche in quanto vi risultano interamente compresi, ed assorbiti, Norme e vincoli rispettivi del Bacino del Lao.

Art. 3) Elementi Costitutivi del Piano Strutturale Comunale

La presente Variante al P.R.G. vigente fa propri, per tutti gli effetti, principi ordinamenti e norme di attuazione della Legge Regionale 16 aprile 2002 n.19, Norme per la tutela, governo ed uso del territorio- Legge urbanistica della Calabria.

In particolare, la Variante costituisce Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) di cui all'articolo 20 della suddetta Legge.

Sono elementi costitutivi del Piano Strutturale Comunale i seguenti elaborati :

- | | | | |
|---|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | - RELAZIONE | | |
| 2 | - ANALISI E DATI STATISTICI | | |
| 3 | - A) Relazione Geologica generale illustrativa | | |
| | - B) Tavola I | : Carta geolitologica del territorio comunale | 1 :10.000 |
| | Tavola II | : Carta geomorfologica del Territorio comunale | 1 :10.000 |
| | Tavola III | : Carta geologico-tecnica Capoluogo | 1 : 1.000 |
| | Tavola IV | : Carta geologico-tecnica Frazione Marina | 1 : 2.000 |
| | Tavola V | : Carta zonazione territorio in prospettiva sismica Capoluogo | 1 : 1.000 |
| | Tavola VI | : Zonazione territorio in prospettiva sismica Frazione Marina | 1 : 2.000 |
| | - C) Allegato I | : Indagine geognostica | |
| | Allegato II | : Indagine sismica | |

A 1 **Analisi dello Stato di Fatto**

- | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | - Inquadramento territoriale | 1 :25.000 |
| 2 | - Mappa dei vincoli e delle aree di rispetto esistenti | 1 :25.000 |
| 3 | - Infrastrutture a rete | 1 :10.000 |
| 4. 1 | - Sistema delle attrezzature private di interesse pubblico | 1 : 2.000 |
| 4. 2 | - Sistema delle attrezzature private di interesse pubblico | 1 : 1.000 |
| 5 | - Planimetria di base (Frazioni Marina e Rosaneto) su base catastale | 1 : 2.000 |
| 6 | - Uso del suolo | 1 :10.000 |
| 7 | - Schema del nuovo assetto del territorio comunale | 1 :25.000 |

P 1 **Progetto**

- | | | |
|------|--------------------------------------------------------------|----------|
| 1. a | - Zonizzazione del territorio comunale | 1:10.000 |
| 1. b | - Schema della nuova viabilità (Frazioni Marina e Rosaneto) | 1: 5.000 |
| 2. a | - Zonizzazione Centro Urbano | 1: 2.000 |
| 2. b | - Zonizzazione Frazioni Marina e Rosaneto | 1: 2.000 |

2. c - Zonizzazione Frazione Massacornuta	1: 2.000
2. d - Zonizzazione Frazione Pizinno	1: 2.000
2. e - Zonizzazione Frazione Acqualisparti	1: 2.000
2. f - Zonizzazione Frazione Piani del Carro e Sant'Elia	1: 2.000
2. g - Zonizzazione Santi Quaranta	1: 2.000

P 2	Regolamento Edilizio e Urbanistico
------------	-------------------------------------------

V 1	Raffronto con lo Studio Geologico
------------	------------------------------------------

1. a - Centro urbano	1: 2.000
1. b - Frazioni Marina e Rosaneto	1: 2.000
1. c - Frazione Massacornuta	1: 2.000
1. d - Frazione Pizinno	1: 2.000
1. e - Frazione Acqualisparte	1: 2.000
1. f - Frazione Piani del Carro	1: 2.000
1. g - Frazione Santi Quaranta	1: 2.000

V 2	Raffronto con il PRG Vigente
------------	-------------------------------------

2. a - Centro urbano	1: 2.000
2. b - Frazioni Marina 1)	1: 2.000
2. c - Frazioni Marina 2)	1: 2.000

V 3	Verifica degli Standards
------------	---------------------------------

3. a - Centro urbano	1: 2.000
3. b - Frazioni Marina e Rosaneto	1: 2.000
3. c - Frazione Massacornuta	1: 2.000
3. d - Frazione Pizinno	1: 2.000
3. e - Frazione Acqualisparte	1: 2.000
3. f - Frazione Piani del Carro e Sant'Elia	1: 2.000
3. g - Frazione Santi Quaranta	1: 2.000

- TABELLE

	Studio Geologico
--	-------------------------

A)	Relazione Geologica generale illustrativa		
A II)	Nota Aggiuntiva		
B)	- Tavola I : Carta geolitologica del territorio comunale	1:	10.000
	- Tavola II : Carta geomorfologica del territorio comunale	1:	10.000
	- Tavola III : Carta geologico-tecnica Capoluogo	1:	1.000
	- Tavola IV : Carta geologico-tecnica Frazione Marina	1:	2.000
	- Tavola V : Carta zonazione territorio in prospettiva sismica Capoluogo	1:	1.000
	- Tavola VI : Zonazione territorio in prospettiva sismica Frazione Marina	1:	2.000
C)	- Allegato I : Indagine geognostica		
	- Allegato II : Indagine sismica		

INT.-1 - STUDIO GEOLOGICO (Relazione)

INT.-2 - Carta della pericolosità geologica e del rischio idrogeologico-Capoluogo

INT.-3 - Carta della pericolosità geologica e del rischio idrogeologico-Marina Rosaneto

INT.-4 - Carta dell'edificabilità -Capoluogo

INT.-5 - Carta dell'edificabilità -Marina e Rosaneto

INT.-6 - Indagine geognostico e prove geotecniche di laboratorio

STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

PIANO DI PROTEZIONE CIVILE – Cartografia delle aree utilizzabili

Nel caso che tra Tavole a corredo del P.S.C. a scala diversa si rilevi una mancanza di corrispondenza, fa testo la Tavola più particolareggiata. Per la determinazione esatta dei limiti di Zona fanno testo la delimitazione catastale e la situazione reale.

Le superfici riportate sulle Tavole hanno validità, pertanto, ai soli fini di verifica del progetto di Piano, e potranno costituire riferimento solo previa verifica catastale.

Art. 4) Finalità delle Norme e degli Elaborati Grafici

Ai sensi del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, la disciplina del P.S.C. si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti Norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

Le Norme e gli Elaborati grafici disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazione, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di servizi ed impianti, l'apertura e la coltivazione di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente e del territorio comunale.

Ogni costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, costituisce una modifica per l'ambiente che supera, sia per durata che in rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, e pertanto ha interesse pubblico.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita mediante il Piano Strutturale Comunale ed i suoi Strumenti di Attuazione di cui al Titolo II delle presenti Norme, e successivamente attraverso l'esame delle richieste di Permesso di Costruire, in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione e della trasformazione del territorio.

Art. 5) Criteri per la Determinazione degli Indici e dei Parametri Urbanistici ed Edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano gli indici di seguito definiti.

Il P.S.C. fissa, con il presente Regolamento Edilizio e Urbanistico, per i vari tipi di intervento e per le varie Zone, indici urbanistici ed edilizi che potranno essere ulteriormente specificati nei Piani di Attuazione.

Art. 6) Definizione degli Indici Urbanistici di Riferimento

St. (Superficie territoriale):..... *Misura in mq l'area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.S.C., al netto delle strade pubbliche esistenti e di progetto e delle zone di rispetto, nonché al netto di eventuali superfici soggette a vincolo specifico. Comprende sia terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.*

Sf. (Superficie fondiaria): *Misura in mq. l'area di pertinenza degli edifici, ottenuta sottraendo dalla St la nuova viabilità di Piano e le aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. In caso di intervento edilizio diretto la Sf si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti o previste dal P.S.C. e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria, quest'ultima esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.*

It. (Indice di fabbricabilità territoriale): *Indica il volume massimo costruibile per ogni mq di St (mc/mq).*

If. (Indice di fabbricabilità fondiaria): *Indica il massimo volume costruibile per ogni mq di Sf (mc/mq).*

Ie. (Indice di edificabilità): *definisce, per le Zone agricole, il massimo della superficie costruibile per ogni mq di Superficie disponibile (mq/mq).*

Art. 7) Definizione degli Indici Edilizi di Riferimento

Sc. (Superficie coperta): *Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi gli spazi porticati, tettoie e verande, pensiline di ingresso, per queste ultime relativamente alle parti che superano i 4 mq di superficie, compresi i cavedii, comprese le logge, i balconi ed i terrazzi a sbalzo quando hanno una sporgenza superiore a ml. 2,00 dalla superficie esterna dell'edificio, per la parte in eccedenza.*

Sono esclusi i cornicioni, le corti ed altri analoghi spazi scoperti, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

Sono altresì escluse le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, quando siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere.

Rc. (Rapporto di copertura): *Misura la percentuale della Sf occupata dalla superficie copribile (sc/sf), per ogni lotto edificabile.*

Hf. (Altezza del fronte di un fabbricato):..... *L'altezza di ciascun fronte del fabbricato non può superare i limiti fissati per le singole Zone dal R.E.U.; si misura tra le seguenti quote di riferimento:*

- a) *in alto: la linea d'estradosso del solaio piano di copertura o la linea di gronda, cioè la linea d'intersezione fra l'estradosso del solaio piano di sottotetto e l'estradosso della linea del solaio di copertura, se questo è inclinato.*
- b) *in basso: la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto), oppure (in tutti gli altri casi) la minima quota del piano di campagna in*
aderenza al perimetro dell'edificio, determinata dal progettista.

In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al punto precedente.

Nel caso in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali o continue, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze. L'altezza del fronte(Hm) del fabbricato è la media delle medie delle altezze così calcolate.

La maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, l'altezza massima consentita per ogni singola Zona (limiti fissati dal R.E.U.).

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:

- *I parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;*
- *I muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;*
- *I volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.*

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata esterna vengono considerati ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con un angolo di 45° rispetto

alla line di gronda che si origina dal solaio piano di sottotetto.

Qualora il R.E.U. del P.S.C. prescriva un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato preesistente e circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni:

- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificato preesistente e confinanti così come individuato dal R.E.U.;
- l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente e confinanti così come individuato dal R.E.U.;

Il superamento dell'altezza massima indicata per zona dal R.E.U., potrà essere ammesso soltanto previo parere della Commissione Edilizia e comunque esclusivamente nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;

H. (Altezza del fabbricato):.....E' la media delle altezze dei fronti.

Hmax (Altezza massima):E' prescritta per ogni Zona dal P.S.C.. Ai fini della sua verifica, va confrontata con H, tenendo presente che comunque, anche la maggiore delle altezze, per ogni singolo fronte, non deve superarla di più del 20% . Il piano di copertura può avere una pendenza max del 35% ed una sporgenza massima, al lordo della gronda, di 2,00 ml. altrimenti la distanza dal confine va aumentata della parte di sporgenza in esubero.

V. (Volume del fabbricato):.....Misura in mc il prodotto $\sum (S_{ii} \times H_i)$. Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, è la somma dei relativi prodotti, analogamente calcolati, dove:

S_{ii} misura la superficie lorda del piano i-esimo, intendendo per questa la superficie del solaio compreso lo spessore della frontiera esterna dell'edificio;

H_i nel piano i-esimo intermedio, misura l'interpiano lordo (tra le quote di calpestio);

nell'ultimo piano misura la differenza di quota tra l'intradosso dell'ultimo solaio piano calpestabile e la linea limite inferiore dello estradosso del piano di copertura;

nel piano seminterrato misura la differenza tra il calpestio del primo solaio piano fuori terra ed il piano definitivo di sistemazione del terreno circostante (linea di terra).

Su. (Superficie utile):.....Misura la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio dentro e fuori terra, al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedii, ecc.).

Da tale somma sono escluse le logge rientranti, i balconi e le logge aperte.

Sono anche esclusi la centrale termica, la cabina elettrica, gli immondezzai e le autorimesse, le cantine con relative scale o rampe di accesso, a condizione che tali superfici complessive, e relative a servizi tecnici e locali accessori, non emergano rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante di più di cm. 100 misurati all'intradosso del solaio, anche se staccati dalla costruzione principale, e comunque per una superficie complessiva non eccedente 1/3 della superficie di sedime dell'edificio.

Con le predette limitazioni le relative superfici possono costituire anche una sistemazione a terrazzo rialzato che può spingersi fino al confine. La rimanente superficie del lotto, non occupata dall'edificio e dalla suddetta sistemazione, potrà essere occupata da impianti e parcheggi di superficie solo fino alla metà della propria estensione, e la rimanente parte dovrà essere sistemata ad orto o giardino.

La superficie eccedente viene computata come superficie utile.

Uf. (Indice di Utilizzazione fondiaria):.....Indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

Art. 8) Distanze ed Altezze

Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storici, in caso di ristrutturazione ed ampliamento le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (superfetazione).

In tutti gli altri casi è prescritta la distanza minima tra pareti o parti di pareti finestrate, anche dello stesso edificio, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00. Anche nel caso di fronti non parallele deve essere comunque rispettata, in ogni punto, la distanza minima prescritta.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 solo se preesiste parete non finestrata sul confine.

E' espressamente vietata la possibilità del ricorso all'allineamento ad edifici esistenti.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza fino a ml. 8,50;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 8,50 e ml. 13,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 13,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze saranno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi di questo articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 ad esclusione delle costruzioni industriali/artigianali che osserveranno una distanza minima prescritta per ogni singola Zona.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Le distanze dai confini si misurano:

- dalla superficie esterna della parete chiusa, finestrata o pilastrata, prospettante il confine, anche se con aggetti aperti quali balconi, terrazzi, falde di copertura, purché questi siano contenuti entro ml. 2,00; altrimenti la distanza va aumentata della parte di sporgenza in esubero.
- dallo spigolo estremo e più vicino della parete, se comunque inclinata rispetto al confine, e sempre se eventuali aggetti sono contenuti in ml. 2,00.

Su tutti gli edifici esistenti che ricadono nelle Zone al di fuori del Centro Storico, la cui distanza dal confine di proprietà è pari a ml. 3,00, è possibile realizzare aggetti di nuova costruzione, la cui sporgenza massima non superi i ml. 1,50, altrimenti, per i fabbricati che presentino distanze inferiori, la sporgenza va diminuita per la parte in meno dei 3,00 ml. fino ad azzerarsi per fabbricati la cui distanza è uguale o inferiore a ml. 1,50.

Eventuali strutture portanti (tipo pilastri) posti in aderenza al fabbricato esistente non saranno computati come distanza.

Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dal presente Regolamento per le diverse Zone in relazione alle caratteristiche dell'area stessa, agli indici di fabbricabilità e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70.

Per le destinazioni ad attività produttiva l'altezza minima fra pavimento e soffitto è stabilita in ml 3,30, salvo disposizioni particolari legate alla destinazione d'uso.

Coperture

Sottotetti non praticabili e non abitabili (con funzione di intercapedine) vedi Allegato 1

- Le falde dovranno avere pendenza massima del 35% ed al colmo un'altezza utile interna al massimo pari a ml. 2,50; per le zone montane le falde potranno avere pendenza massima del 40% e un'altezza utile interna al colmo al massimo pari a di ml. 3,50;
- Le falde potranno avere alla gronda (da cui si origina la linea di gronda, la falda stessa, nonché l'altezza del fabbricato e dovrà essere coincidente con il prolungamento dell'estradosso del solaio piano di sottotetto) sporgenza massima di ml. 2,00, altrimenti la distanza dal confine va aumentata della parte di sporgenza in esubero;
- Il tetto così conformato ha la sola funzione di intercapedine tra copertura e ultimo solaio del piano abitabile, l'accesso agli stessi è consentito tramite una scala fissa, se esterna all'abitazione, ovvero tramite scala retrattile, se collocata all'interno dell'abitazione;
- Il tetto così conformato non è computato né come volume urbanistico e né come superficie Snr.

Calcolo del volume

Ai fini del calcolo del volume sono detratti gli eventuali spazi porticati (sia ad uso pubblico che privato) rientranti nella percentuale del 35% del volume costruito o da costruire, come pure eventuali spazi sottostanti alle parti chiuse che costituiscono eventualmente un oggetto nei piani superiori al terreno. Sono detratti altresì i volumi dei vani scala ed ascensori.

Sono esclusi dal totale quei volumi fuori terra dei seminterrati che emergano rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante per non più di cm. 100, misurati all'intradosso del solaio soprastante, se non utilizzati ai fini abitativi ma dovuti a motivi tecnici e di igiene, o adibiti a cantine e depositi, parcheggi, autorimesse, e se di altezza utile non superiore a ml. 2,70.

La relativa superficie deve però essere vincolata a pertinenza dell'abitazione, collegata a questo, con esso direttamente comunicante, ed a suo esclusivo servizio.

Nel caso che l'altezza emergente superi i cm 100, la differenza sarà naturalmente computata ai fini volumetrici.

Il volume fuori terra del seminterrato da scomputare non deve superare 1/3 del volume del fabbricato, calcolato per tutta la parte soprastante al seminterrato stesso e comunque deve essere contenuto nella superficie coperta del fabbricato soprastante, ovvero la parte di seminterrato che fuoriesce dalla superficie coperta del fabbricato soprastante sarà computata come volume urbanistico, naturalmente per la parte fuori terra che emerge rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante.

Nel caso di terreni in pendio dal calcolo del volume fuori terra del piano seminterrato, se questo ultimo risulta adibito a cantina, deposito, parcheggio o autorimessa, può essere detratta una quota pari ad 1/3 del volume del fabbricato calcolato per la parte soprastante, purché l'altezza minima fuori terra, del seminterrato, misurata all'intradosso del primo solaio, non sia superiore a cm 100. Il volume da scomputare sarà calcolato come differenza tra il calpestio del primo solaio piano fuori terra ed il piano definitivo di sistemazione del terreno circostante (linea di terra), se quest'ultima non è orizzontale, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze, l'altezza del fronte è la media delle medie così calcolate.

Il volume eccedente viene computato come volume utile. Tali volumi possono essere anche distaccati dal volume principale.

Nel caso di seminterrati con altezze utili interne maggiori di ml. 2,70, la parte emergente, fuori terra, sarà naturalmente computata come volume urbanistico, mentre la parte in ritiro come volume tecnico ed il relativo Permesso di Costruire è comunque oneroso.

Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 Aprile 2002

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento che fossero in contrasto con esso.

In particolare, dall'Articolo 49 della Legge, Miglioramenti tecnologici:

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- h) tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- i) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- j) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Art. 9) Utilizzazione degli Indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altri Permessi di costruire sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento definita dalle presenti Norme può essere costituita anche da più proprietà confinanti.

In questo caso il Permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di una specifica convenzione, nella quale si evidenzia, per ciascuno degli aventi diritto, la proprietà delle singole parti del costruendo manufatto.

Qualora un'area omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni e la porzione di area che a questa rimane asservita deve rispettare gli indici della Zona.

Al fine di tener conto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 16 aprile 2002 n°19 in merito ai miglioramenti tecnologici, disposizioni che qui si intendono interamente riportate, le misure ed i computi relativi alla determinazione di volumi, altezze massime, e distanze da confini, edifici e strade, sono da eseguirsi come all'art. 49 della suddetta Legge.

CAPITOLO III° Zonizzazione

Art. 10) Divisione in Zone del Territorio Comunale

Ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale 2.4.1968 n. 1444, il P.S.C. suddivide in Zone omogenee il territorio comunale secondo la seguente classificazione:

Zona A comprende gli agglomerati o i complessi che hanno caratteristiche tali per cui risultano, nella loro unità, di particolare interesse storico, ambientale e architettonico, archeologico o documentario;

Zona B comprende le parti totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A e delle case o fabbricati sparsi;

Zona C comprende le aree destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;

Zona D comprende le aree produttive industriali, artigianali, commerciali, turistiche e/o ricreative, già occupate da impianti e attrezzature o destinate a nuovi insediamenti compresi quelli per la trasformazione dei prodotti agricoli e all'allevamento zootecnico se queste ultime hanno carattere industriale;

Zona E comprende le aree destinate all'attività e alla produzione agricola, agrituristica e forestale;

Zona F - comprende le parti del territorio destinate ai servizi d'uso pubblico e a impianti pubblici e privati di interesse generale, intercomunale, urbano e di quartiere e le aree destinate a parco naturale. Comprende anche aree pubbliche esistenti o da espropriare per l'adeguamento agli Standards. Comprende piazze, aree per attrezzature sociali, religiose e per l'istruzione. Le aree **F** possono essere gestite anche da privati, previa adeguata convenzione. Con Piano Attuativo possono più precisamente definirsi gli utilizzi a piazza, a strada residenziale, ad area pedonale, commerciale delle singole aree, oltre che i sensi di circolazione e gli usi per sosta veicolare, sia pubblici che privati.

Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 Aprile 2002

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento che fossero in contrasto con esso.

In particolare, dall'Articolo 57 della Legge, Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili:

3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il Piano del Traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.

4. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di imprese maggiori);
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

- e) agricola.
5. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nelle Zone di tipo A), B), e C) di cui al Decreto Interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
 6. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle Zone omogenee di tipo D) di cui al Decreto interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
 7. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle Zone omogenee di tipo F) di cui al Decreto Interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
 8. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e) possono essere insediate nelle Zone omogenee di tipo E) di cui al Decreto 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti sono ammessi in tutte le Zone omogenee ad eccezione di quelle E) di cui al Decreto Interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
 9. Costituiscono, ai fini della presente, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 4, nonché tra le Zone omogenee del Interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.....”

Art. 11) Destinazione d'Uso Ammesse nelle Zone Prevalentemente Residenziali.

Le Zone A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale, con destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria.

Salvo quanto eventualmente predisposto dagli strumenti di Intervento Preventivo, vi sono ammesse le attività connesse alla residenza e con essa compatibili, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi e attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi e pensioni, autorimesse.

Vi sono ammesse anche attività produttive artigianali purché non nocive né inquinanti o rumorose e comunque compatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

Le Zone sono destinate prevalentemente alla residenza, ma si avrà cura di garantire la compresenza di funzioni a carattere socializzante favorendone, anzi, l'insediamento.

Sono ammessi :

- h) *Uffici, negozi, studi professionali, centri sociali e culturali, centri ricreativi e di socializzazione, laboratori artigianali, esposizioni e mostre.*

Non sono consentite :

- i) *attività nocive, antigieniche, moleste, in contrasto con norme di sicurezza e di accessibilità in generale, oltre che con le norme per la eliminazione delle Barriere Architettoniche.*

Sono consentiti esercizi commerciali al dettaglio con le superfici di vendita espressamente indicate nelle corrispondenti Zone di cui al vigente Piano Urbanistico Commerciale approvato ai sensi della Legge n. 426 dell'11 giugno 1971 e sue integrazioni e con le disposizioni inerenti al commercio ambulante contenute nelle Leggi 19 maggio 1976 n. 398 e 112/91 e nella Legge 67/87 per l'editoria, e inoltre al Piano degli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande di cui alla legge n. 524 del 14 ottobre 1974, tenuto conto delle successive modifiche e integrazioni.

Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nel Centro Storico e nelle aree totalmente costruite il recupero a fini abitativi di sottotetti, oltre all'utilizzo ai fini commerciali di piani seminterrati ed interrati. In tal caso i criteri di intervento sono quelli stabiliti all'art. 49 della Legge Regionale 16 aprile 2002 n. 19.

Limitatamente alle Zone A, in assenza del Piano di Recupero, ed in regime di Salvaguardia, sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, cioè interventi di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici, interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, oltre che per adeguamento a norme igieniche e di sicurezza.

Ad ogni modo dovrà dimostrarsi che saranno salvaguardati elementi caratteristici dell'architettura locale e che nel rifacimento di intonaci, infissi e integgiature, si terrà conto della coerenza con il preesistente e con gli edifici circostanti, anche recenti.

in particolare:

Nel Centro Storico (Zone A1, A2, A3), Coperture esistenti (recupero ai fini abitativi)

È possibile il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, purché non ci sia alcuna modificazione della linea di gronda, di colmo e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale, è comunque vietato qualsiasi intervento che ne possa modificare la tipologia esistente. Nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentita:

- La realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni;
- Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;
- La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno 1,00 ml. dal filo esterno della facciata ed 0,50 ml. dal colmo;
- Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali;
- È possibile, nei casi ove non già esistente, la realizzazione di un oggetto di gronda con sporgenza massima dal filo del fabbricato di ml. 0,30;
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/15 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq. 5;
- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura;
- È ammesso nel piano della falda, la realizzazione di finestre o lucernai;
- Sono vietati gli abbaini;
- Gli oggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
- Il sottotetto così ricavato deve essere stabilmente e funzionalmente collegato con il piano sottostante con il quale costituirà unica unità abitativa;

- Il sottotetto così realizzato non è computato come volume urbanistico, il relativo Permesso di Costruire è comunque oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di Legge, calcolati secondo le tariffe vigenti al momento del ritiro;
- Nel caso di edifici condominiali possono comunque essere collegati ai vani scala ed ascensori.

Nel Centro Storico (Zone A1, A2, A3), Coperture esistenti (non Abitabili)

Gli interventi di ristrutturazione dovranno avvenire:

- Senza alcuna modificazione della linea di gronda e di colmo e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale, è comunque vietato qualsiasi intervento che ne possa modificare la tipologia esistente;
- È possibile, nei casi ove non già esistente, la realizzazione di un oggetto di gronda con sporgenza massima dal filo del fabbricato di ml. 0,30;
- Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria originaria (quali lucernai o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto;
- Nel caso dei sottotetti, non abitabili, eventuali prese di luce, per gli ambienti intermedi, saranno comprese nel piano della falda, altrimenti dovranno realizzarsi sui timpani laterali;
- Non saranno consentiti abbaini e la realizzazione di terrazze ad incasso nel piano della falda, se non già esistenti.

Il Sindaco ha inoltre facoltà di vietare qualsiasi destinazione di uso commerciale, ricreativo, amministrativo ecc., che a causa del genere di attività svolta, del traffico provocato e per altro motivo possa danneggiare l'ambiente e l'edilizia esistente o che possa arrecare disturbo o degrado all'ambiente sociale ed economico locale.

Gli eventuali ampliamenti di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali in materia di Demanio Statale e di sicurezza del traffico, quant'anche ammessi a norma dei successivi articoli, non debbono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

Sottotetti abitabili e/o praticabili (di nuova costruzione) vedi Allegati 2, 3, 4.

Nelle zone (B e C) che hanno carattere prevalentemente residenziale, con destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, è consentita la realizzazione di un Attico (sottotetto), purché:

- La sagoma sia compresa in un angolo di 45° rispetto alla linea di gronda che si origina sul prolungamento dell'estradosso del solaio piano di sottotetto, lungo almeno due lati del fabbricato, e purché l'elemento emergente realizzi una continuità della tipologia a falde inclinate, nella quale deve comunque risultare compreso;
- La sporgenza massima dal filo del fabbricato della linea di gronda, e quindi l'origine della sagoma di riferimento e dalla quale si misura l'altezza Max del fabbricato, non può essere superiore a ml. 2,00, altrimenti la distanza dal confine va aumentata della parte di sporgenza in esubero;
- La pendenza delle falde dovrà risultare al massimo del 35%;
- Eventuali prese di luci devono inoltre risultare comprese nel piano della falda o realizzate sui timpani laterali;
- Non saranno consentiti abbaini;
- L'altezza massima interna al colmo non potrà superare i ml. 3,50;
- E' consentita la realizzazione di terrazzi sui timpani o ad incasso nel piano della falda, ovvero arretrati, rispetto al filo della gronda per almeno 1,00 mt. e la superficie massima non superi il 20% della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque di 9 mq.;
- Il sottotetto così realizzato non è computato come volume urbanistico, il relativo Permesso di Costruire è comunque oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di Legge, calcolati secondo le tariffe vigenti al momento del ritiro;
- I sottotetti così realizzati si intendono come sottotetti abitabili i locali principali di abitazione e relativi spazi accessori, purché:
 - 1) l'altezza media dei locali non sia minore di 2,70 ml;
 - 2) l'altezza media può essere ridotta a 2,40 ml nei bagni, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, cabine armadio può essere ridotta a 2,10 ml; per i locali di servizio, se accessori, l'altezza minima interna non sia inferiore a ml. 1,50 e l'altezza media ponderale interna sia maggiore o uguale a ml. 1,80;
 - 3) La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 ml. gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba;
 - 4) I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una

superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto al comma 3).

Il rapporto pari a 1/12 tra la superficie delle aperture esterne e superficie interna degli ambienti di abitazione;

- Il sottotetto così ricavato deve essere stabilmente e funzionalmente collegato con il piano sottostante con il quale costituirà unica unità abitativa;
- Nel caso di edifici condominiali possono comunque essere collegati ai vani scala ed ascensori.
- Per gli edifici che hanno già raggiunto il numero massimo dei piani ammessi per zona, è possibile (vedi allegato 3) alzare la linea di gronda sul fronte fino al raggiungimento dell'altezza massima del fabbricato (prevista per Zona), ovvero la quota di riferimento è quella più bassa del marciapiede circostante e i piani Terreni se privi di sottostante seminterrato, devono essere muniti di vespaio che li isoli dal terreno circostante per un'altezza pari almeno cm. 40; l'altezza minima interna sulle pareti laterali comunque non potrà essere superiore a ml. 1,50, ossia i sottotetti che abbiano pareti laterali interne superiori a ml. 1,50, saranno considerati utili ai fini della determinazione del numero massimo dei piani ammessi nelle varie zone normate dal P.S.C.;
- Il sottotetto così realizzato non è computato come volume urbanistico, il relativo Permesso di Costruire è comunque oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di Legge, calcolati secondo le tariffe vigenti al momento del ritiro.

Nelle zone "B1" (Sature), l'altezza non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti.

- E' possibile (vedi Allegato 4), sempre all'interno della sagoma di riferimento che si origina (in questo caso) lungo tutti i lati del fabbricato, la riproposizione della tipologia a falda inclinata mediante l'interruzione della sua continuità fisica e con la ripresa della stessa ad un livello diverso; nel caso di discontinuità fisica della falda, il fronte dell'attico sarà, come di norma, arretrato dal perimetro esterno del fabbricato (inteso come parete chiusa e non aperta (tipo porticati) e comunque per porzioni di fronti avanzati la cui lunghezza sia superiore al 50% del fronte stesso), di una distanza pari o superiore all'altezza del fronte stesso; I sottotetti così realizzati e che abbiano pareti laterali interne superiori a ml. 1,50, saranno considerati utili ai fini della determinazione del numero massimo dei piani ammessi nelle varie Zone normate dal P.S.C.. Il volume non è computato come volume urbanistico, il relativo Permesso di Costruire è comunque oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di Legge, calcolati secondo le tariffe vigenti al momento del ritiro.

ZONA A

Art. 12) Zona Edificata d'Interesse Storico, Ambientale, Architettonico, Archeologico e Documentario

La Zona omogenea A si distingue nelle sottozone A1, A2 e A3.

E' puntualmente disciplinata attraverso la redazione di apposito Piano di Recupero, redatto ai sensi della Legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza di questo, per le costruzioni esistenti, sono in generale consentiti soltanto interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione, oltre che limitati ampliamenti per adeguamento alle necessità igieniche o tecnologiche.

L'eventuale recupero di casali o strutture edili in genere dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche e della ambientazione originaria, con la sola integrazione di strutture leggere e rimovibili (tettoie, pergolati), anche queste in materiali e tipologie in sintonia con l'esistente.

In tutte le sottozone A sono ammissibili, in generale, seminterrati e/o interrati se esistenti o se conseguenti a necessità tecnologiche o di igiene, di adeguamento per esigenze commerciali o rimessaggio auto, purché con sistemazioni dignitose e consone all'ambiente urbano, nelle forme disciplinate con Piano di Recupero.

(Norme sui materiali, sul colore e su tutto ciò che interessa l'aspetto estetico degli edifici)

Criteri di Tutela

In attesa che l'Amministrazione comunale regolamenti tutti gli interventi edilizi nel Centro Storico attraverso la redazione di un Piano di Recupero, redatto ai sensi della Legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza di questo, al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio Tortorese, per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato, qualsiasi intervento sugli edifici è soggetto all'applicazione

degli ulteriori criteri di tutela di cui ai punti che seguono.

Ambito di applicazione

Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al punto precedente è quello costituito dalla Zona omogenea "A" che si distingue nelle sottozone A1, A2, A3.

Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva del Paese e del territorio aperto.

Per conseguire i fini di cui al primo punto, la presente integrazione al R.E.U., prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo l'articolazione che segue.

Eccezioni e deroghe

Le prescrizioni di cui ai punti precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 490 del 29/10/1999 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Fatta salva l'eccezione di cui al punto precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela.

In detti casi particolari dovrà essere avanzata comunque richiesta di Permesso di Costruire, corredata da un progetto completo dell'intervento e nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti.

Qualsiasi intervento, nel centro storico, che interessa l'aspetto estetico degli edifici deve essere corredata da progetto completo dell'intervento e nel quale siano esaurientemente illustrate mediante elaborati grafici e servizio fotografico, tutte le parti interessate all'intervento e le motivazioni dell'intervento stesso e deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto, in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente e nel R.E.U..

Le coperture (Prescrizioni di carattere generale)

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita

nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

Le limitazioni di cui al punto precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto.

In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione)

non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi a reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con

altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

I manti di copertura tipici della tradizione Tortorese sono quelli costituiti da coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;

I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzo degli elementi smontati.

Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;

b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera a).

Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui ai punti precedenti.

Per la realizzazione di sfati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai punti precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano stati realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione Tortorese, potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo di manto che, per materiale e colore, bene si inserisca nel contesto.

I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

Non è ammessa la costruzione di nuovi abbaini, mentre è ammessa la realizzazione di nuovi lucernari e lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale, mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

È ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture interessate al recupero dei sottotetti ai fini abitativi (Legge n°19 del 16/04/2002 art.49), a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;
- La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda

e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo;

- Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali;
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/15 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq 5;
- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura;
- La distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a ml. 1,50; terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari;

Comignoli (Prescrizioni di carattere generale)

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti per l'interesse storico architettonico, tipologico e documentario della tradizione Tortorese. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo e del contesto ambientale.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

Canne fumarie (prescrizioni di carattere generale)

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al punto precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio.

Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai punti precedenti, saranno ammesse nei soli cavedii completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Aggetti di gronda (Prescrizioni di carattere generale)

Gli aggetti di gronda ed i gioghietti dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Nel caso di aggetti di gronda o gioghietti di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda od il gioghietto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda e gioghietti è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni

oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali

casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione Tortorese.

Canali di gronda e pluviali (Prescrizioni di carattere generale)

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame.

Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio.

E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata. I

colori a cui prevalentemente bisogna attingere è la gamma dei marroni e dei grigi.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati

secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia, e non scaricare direttamente sul marciapiede.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione Tortorese.

Antenne e parabole (Prescrizioni di carattere generale)

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal punto precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via.

Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai punti precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.lgs. 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

Qualora, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.lgs. 490/99.

Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.

La prescrizione di cui ai punti precedenti è da intendersi riferita all'intero territorio comunale.

Pannelli solari ed altri impianti tecnologici (Prescrizioni di carattere generale)

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua

presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- Quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello

stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- Quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- Quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- Quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Alle prescrizioni di cui ai punti precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui al punto in questione.

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti

e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

Composizione architettonica delle facciate (Prescrizioni di carattere generale)

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario della tradizione Tortorese.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Intonaci esterni (Prescrizioni di carattere generale)

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

- a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
- b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento.

E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale (Prescrizioni di carattere generale)

A tal fine è prescritto che detti Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. Gli elementi siano oggetto:

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il

- degrado;
• di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai punti seguenti.

Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione Tortorese devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi in pietra naturale.

Murature a faccia vista (Prescrizioni di carattere generale)

I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione Tortorese devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto ai punti precedenti per gli elementi in pietra naturale.

In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali in congrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari.

Tinteggiature esterne (Prescrizioni di carattere generale)

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione Tortorese.

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al punto precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati.

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto.

E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura Tortorese e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Nel caso di cui al punto precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- Quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la

propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

- Viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.).

Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori.

Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marca davanzale e riquadri a porte e finestre.

Serramenti esterni (Prescrizioni di carattere generale)

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti esterni caratteristici della tradizione Tortorese (Porte, Portoni, Porte finestre, finestre e serramenti d'oscuramento).

Porte finestre e finestre

Si considerano tipici della tradizione Tortorese i seguenti tipi di Porte finestre e finestre:

- a) *finestre in legno a telaio unico suddiviso in due ante di uguale dimensione a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anche esse in legno.*

Serramenti d'oscuramento

Si considerano tipici della tradizione Tortorese i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

- a) *persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;*
- b) *scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato;*
- c) *avvolgibili (limitatamente ad alcune tipologie di edifici di questo secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).*

Il materiale ammesso è il legno, con verniciatura nei colori tradizionali; è possibile comunque l'uso di materiale diverso (quali alluminio, acciaio e P.V.C.) purché siano rigorosamente di color legno (castagno o noce).

E' parimenti vietato sostituire i serramenti originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc).

Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti esterni di cui ai punti precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

Per tutti i tipi di serramenti la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

In linea generale tutti i serramenti della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite ai punti precedenti per le tinteggiature.

Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

In linea generale è vietato installare serramenti esterni d'oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione dei serramenti che presentino i caratteri tipici della tradizione Tortorese.

Quando la conservazione o riproposizione dei serramenti di cui ai punti precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili serramenti che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione Tortorese, risultino compatibili con la medesima. Si considerano tali i serramenti in ferro, verniciati in colore rientrante nella gamma del marrone od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

Sono invece sempre esclusi i serramenti in alluminio, in P.V.C. o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso a serramenti in alluminio elettro-colorato di colore scuro.

E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente il serramento potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente serramenti verniciati in un determinato colore.

Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

Nel caso in cui detti serramenti si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi serramenti che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Quando la conservazione o riproposizione dei serramenti di cui ai punti precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con serramenti che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al punto precedente.

Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Regolamento nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione

In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

Elementi in ferro (Prescrizioni di carattere generale)

In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Regolamento quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione.

La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai punti precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure con piombaggine.

Impianti tecnologici di facciata (Prescrizioni di carattere generale)

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai punti seguenti.

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno.

Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;

c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Targhe indicanti arti, mestieri, professioni e Insegne (Prescrizioni di carattere generale)

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Regolamento, le insegne, di qualsiasi

tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per

la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai punti precedenti.

Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta.

E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Tende frangisole (Prescrizioni di carattere generale)

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui al presente Regolamento è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce e rostre, ecc.

Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

SOTTOZONA A1

Centro Antico

L'intero Centro Antico, oltre ad edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario e' compreso nel perimetro delle aree disciplinate dal relativo Piano di Recupero.

In queste aree, nel rispetto dei volumi esistenti e, se espressamente previsto dal Piano di Recupero, delle superfici utili abitabili esistenti, sono ammessi gli interventi per:

- conservare l'impianto urbanistico ed edilizio valorizzandone le caratteristiche peculiari e potenziando la funzionalità complessiva del Centro, integrandola organicamente con il rimanente tessuto edificato, anche con riferimento alla viabilità, ai servizi ed agli impianti pubblici, nonché alla dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico;

- migliorare la qualità del patrimonio edilizio, salvaguardandone il carattere residenziale, anche ammettendo modifiche delle superfici e delle unità abitative, o anche accorpamento di più alloggi, al fine di adeguare le dimensioni delle abitazioni alla composizione reale dei nuclei familiari.

Sono comprese parti antiche di interesse particolarmente notevole il cui tessuto urbano ha conservato caratteristiche sostanzialmente unitarie e non risulta alterato, nel suo complesso, da interventi moderni, e dove il degrado non si è manifestato in forme troppo gravi.

Le sottozone A1 vanno soggette integralmente a Piani di Recupero, definiti secondo gli articoli del titolo IV della legge n. 457 del 5 agosto 1978 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi di Restauro e di Ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti anche in base a programmi di recupero e adeguamento statico e funzionale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali originarie.

Nelle sottozone A1 il Piano di Recupero localizza gli interventi di Risanamento e di Restauro Conservativo, oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Gli interventi di Restauro e di Risanamento possono prevedere l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata anche sistemati in una nicchia di locale il quale sia però dotato di illuminazione ed aerazione naturale.

E' ammessa inoltre, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario e qualora ve ne sia obiettivamente la necessità, la possibilità di considerare utilizzabili vani con altezza minima pari almeno a m. 2,50 e di aggregare unità tipologiche adiacenti o sovrapposte che da sole siano troppo piccole per un adeguato riutilizzo.

Scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti potranno essere inseriti a condizione che non alterino le caratteristiche essenziali dell'edificio, eventualmente minimizzandone l'impatto fisico-percettivo.

Il Piano di Recupero, inoltre, indica gli edifici per i quali sia consentito modificare i profili originari delle coperture.

Potranno, in generale, essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio o comunque non siano congeniali all'ambiente urbano.

Il Piano di Recupero può prevedere, anche per alcuni edifici recenti, interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione, nel rispetto dei volumi preesistenti.

Le ricostruzioni, anche parziali, non potranno superare i volumi delle parti demolite.

La percentuale di edilizia non residenziale non potrà comunque superare il 50 % di quella residenziale.

Per alcuni edifici il Piano di Recupero potrà eventualmente indicare la demolizione senza la ricostruzione.

Le ipotesi di intervento strutturale dovranno interessare l'intera Unità Minima di Intervento come definita dal Piano di Recupero.

SOTTOZONA A2

Centro Storico

Comprendono parti di formazione storica più recente, oggi in gran parte alterate o degradate.

Anche esse sono assoggettate a Piano di Recupero, il quale può prevedere anche interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi, in misura non superiore a quella preesistente.

Le ricostruzioni possono avvenire come da articolo 3, lettera d) del DPR 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico).

Se in difetto, queste vanno realizzate contestualmente, tenendo presente che una superficie pari almeno al 20 % di quella dell'intera area di sedime dell'UMI sarà destinata ad aree di sosta e cortili, eventualmente anche porticati.

Nelle aree libere potranno realizzarsi attrezzature, sia private che pubbliche, per servizi alla residenza ed al turismo, oltre agli Standards.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ma si avrà cura di garantire la compresenza di funzioni a carattere socializzante, favorendone l'insediamento.

La percentuale di edilizia non residenziale non potrà comunque superare il 50 % di quella residenziale.

I relativi eventuali nuovi volumi potranno essere realizzati se complessivamente saranno rispettati i seguenti indici:

If =1,0 mc/mq;	N° Piani = esistenti;	H Max = esistente;	Distanza da confini = esistente;
Rc = esistente;	Su = ev. definita dal Piano di Recupero;		Distanza da strade = esistente;

Le ipotesi di intervento dovranno interessare l'intera Unità Minima di Intervento come definita dal Piano di Recupero.

SOTTOZONA A3

Consolidamento Centro Urbano

Le Sottozone A3 comprendono anche complessi di particolare interesse storico, ambientale e architettonico, per i quali andranno previsti interventi di conservazione e/o di restauro delle strutture e delle caratteristiche storiche, artistiche e documentarie.

I relativi progetti dovranno prevedere le funzioni più consone ad un loro eventuale riutilizzo ed interessare l'intera Unità Minima di Intervento come prevista dal Piano di Recupero vigente.

Tranne che in questi casi, la destinazione prevalente sarà quella residenziale, ma si avrà cura di garantire la compresenza di funzioni a carattere socializzante, favorendone l'insediamento.

La percentuale di edilizia non residenziale non potrà comunque superare il 50% di quella residenziale.

Una superficie pari almeno al 20% di quella dell'intera area di sedime dell'UMI sarà destinata ad aree di sosta, cortili o belvedere, eventualmente anche porticati.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria e Straordinaria, Restauro scientifico e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione con e senza ricostruzione, Nuova costruzione.

I nuovi volumi, se relativi ad ampliamenti, saranno condizionati alla dimostrazione della necessità di adeguamento degli spazi abitativi al nucleo familiare residente, e comunque sono consentiti solo fino al raggiungimento dei parametri di Zona.

ZONE B

Art. 13) Zone Urbane Edificate e di Formazione Recente

Nella Zona B si prevedono interventi diretti che tendano a riqualificarla, migliorandone gli Standards e le caratteristiche ambientali.

Sono ammessi interventi di completamento per costruzioni ad uso prevalentemente residenziale.

Per le costruzioni esistenti sono in generale consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione.

La disciplina del mutamento di destinazione d'uso degli immobili è normata dall'art. 57 della L.R. n. 19 del 16/04/2002.

L'eventuale recupero di casali o strutture edili in genere dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche e della ambientazione originaria, con la sola eventuale integrazione di strutture leggere e rimovibili (tettoie, pergolati) anche queste in materiali e tipologie in sintonia con l'esistente.

Sono ammessi in ogni caso in tutte le zone B interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria nonché cambiamenti di destinazione d'uso che, se interessano per intero uno o più edifici, devono prevedere anche interventi di sistemazione esterna e di inserimento nell'intorno.

E' consentita la realizzazione di un attico, purché la sagoma sia compresa in un angolo di 45° rispetto alla linea di gronda che si origina, lungo almeno due lati del fabbricato, e purché l'elemento emergente realizzi una continuità della tipologia a falde inclinate, nella quale deve comunque risultare compreso.

La sporgenza massima dal filo del fabbricato della linea di gronda, e quindi l'origine della sagoma di riferimento, non può essere superiore a ml. 2,00, altrimenti la distanza dal confine va aumentata della parte di sporgenza in esubero. Le pendenze delle falde dovrà risultare al massimo del 35%. Eventuali prese di luce devono inoltre risultare comprese nel piano di falda. L'attico così realizzato non è computato come volume.

Altri interventi che riguardino la Ristrutturazione Edilizia, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione, la Ristrutturazione Urbanistica e la costruzione di nuovi edifici in aree di completamento sono ammessi solo se espressamente consentiti dalle norme specifiche del P.S.C. e di Piani Attuativi per le varie Zone.

Sono ammessi, in generale, seminterrati e/o interrati se esistenti o se conseguenti a necessità tecnologiche o di igiene, di adeguamento per esigenze commerciali o rimessaggio auto, purché con sistemazioni dignitose e consone all'ambiente urbano.

Ove non espressamente indicato nelle tavole di P.S.C., nei Piani Attuativi di settore e/o da indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, non devono essere superati gli allineamenti stradali esistenti. E' espressamente vietato, in ogni caso, il semplice ricorso all'allineamento con fronti esistenti.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, e la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore ai 10 ml, verificati in modo puntuale.

Se nell'area di pertinenza degli edifici si trovano alberi di alto fusto, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura e completamento, possono essere consentiti a condizione che non comportino, in alternativa:

- j) l'abbattimento di nessuna delle piante;
- k) il reimpianto, in eguale numero e/o consistenza, nell'ambito dello stesso lotto.

Sono consentite deroghe a quanto sopra solo se previste in apposito Piano di Attuazione che individui e coordini gli interventi, pubblici e privati, per la residenza e nei settori del commercio e dei servizi e per gli aspetti connessi al turismo, creando situazioni equivalenti e calibrandole su realistiche e collettive necessità.

Le strade, della larghezza di almeno m. 8,50, potranno essere previste anche al fine di garantire una dotazione ottimale di opere di urbanizzazione primaria. Nel caso che queste, pur previste, non risultino ancora realizzate, e nel caso vengano previste con successivi Piani di Attuazione per il riordino del sistema della viabilità, anche attraverso sottopassi, sovrappassi e/o gallerie comunque intese, se ne concorderà la realizzazione, sottoscrivendo apposita Convenzione che vi obblighi eventualmente i privati a loro spese, e con la cessione delle aree necessarie. Queste ultime, cedute, potranno essere comunque computate ai fini volumetrici, *una tantum*, anche se la proprietà ne diverrà pubblica, e secondo criteri di perequazione così come verranno definiti dalle redigenti Linee Guida Regionali, con tutte le conseguenze in termini di distanze, servitù e diritti.

Ogni eventuale recinzione di lotto prospiciente una strada di P.S.C. esistente o prevista che sia, eventualmente all'atto di modifica della stessa recinzione già esistente, va arretrata rispetto al ciglio stradale di m. 1,50, per consentire la realizzazione di un marciapiede.

Se la recinzione esistente è quindi a distanza inferiore, in occasione di trasformazioni edilizie e urbanistiche il rilascio del relativo Permesso di Costruire è comunque condizionato all'arretramento della recinzione fino a m. 1,50 dal ciglio stradale.

Nel caso di cessione gratuita al Comune, da parte del privato, delle superfici necessarie per l'attuazione dei programmi comunali che prevedono il reperimento, la realizzazione o l'adeguamento di aree per servizi collettivi ed infrastrutture in genere, previste da P.S.C. o Piani Attuativi, ai fini volumetrici, le suddette superfici potranno essere utilizzate, *una tantum*, per il calcolo della cubatura realizzabile.

I fabbricati dovranno inoltre essere distaccati dal ciglio dei costoni e delle depressioni di una distanza di sicurezza pari almeno a quelle indicate nello Studio Geologico a corredo del P.S.C..

E' consentito in ogni caso che la destinazione non residenziale sia realizzata fino ad un massimo del 50% della superficie residenziale.

Questa percentuale e' da intendersi riferita oltre che ai singoli edifici, anche all'intera Zona Omogenea, nella quale l'utilizzo a fini non residenziali dovrà sempre verificarsi entro il suddetto limite massimo.

La superficie da destinare a verde nei singoli lotti edificabili varia da un minimo del 10% ad un massimo del 35%, a seconda delle singole Zone.

L'edificazione, nelle Sottozone B, dove possibile, potrà avvenire per lotti minimi di 350 mq.

Inoltre le aree di sosta per gli autoveicoli saranno dimensionate ai sensi della Legge 122 del 24 marzo 1989 e successive modifiche e integrazioni.

La Zona B si distingue nelle sottozone B1 e B2.

SOTTOZONA B1

Satura

Per tutti i Lotti di terreno ricadenti in Zone "B" (Sature) e già inseriti in Piani di Lottizzazione Convenzionati e le cui opere di urbanizzazione sono state completate, possono realizzare la volumetria su di essi prevista ed indicata dai Piani stessi, in quanto il carico urbanistico per la determinazione degli standards sul territorio è già stato considerato.

Comprende le aree incluse in ambiti già fortemente urbanizzati.

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- l) Manutenzione Ordinaria
- m) **Ristrutturazione Edilizia, a condizione che riguardi opere interne e non comporti aumento di superfici lorde. È consentito il frazionamento che comporti l'aumento degli alloggi, ossia il numero delle unità abitative o immobiliari. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso.**

E' sempre ammessa la ricostruzione conseguente alla demolizione, tranne dove espressamente vietato dal P.S.C. o da Piano di Attuazione, per il recupero delle aree di sedime, purché nel rispetto dei volumi precedenti esistenti.

Il numero dei piani è quello già esistente.

Per i residuati di Lotti inedificati ed inseriti in zone B1(Sature), è ammessa oltre l'edificazione per piccoli ampliamenti o sopralti, l'eventuale nuova costruzione, qualora l'utilizzo del lotto ancora lo consenta, limitatamente fino al raggiungimento dell'indice assegnato alle Zone B2 di integrazione (0,70 mc/mq), ed un rapporto di copertura "Rc=0,40", in adeguamento dell'esistente.

Si prescrive inoltre, in caso di possibile edificazione, che l'altezza del fabbricato ed il numero dei piani del fabbricato da edificare non superi quello dei fabbricati esistenti e confinanti.

E' ammessa, in caso di ampliamento dell'esistente, la realizzazione di muretti di contenimento e/o di recinzione, rigorosamente in pietra locale, piantumazione e siepi di divisione dei lotti. Le opere di finitura e di sistemazione esterna potranno comunque essere oggetto di apposita normativa se compresi nell'ambito di un Piano di Attuazione.

Qualora il P.S.C. preveda l'allargamento o la realizzazione di una strada confinante o la realizzazione di un marciapiedi, il Permesso di Costruire va rilasciato previo concordamento con l'Amministrazione comunale per l'arretramento della recinzione e la cessione degli spazi relativi a favore della collettività.

Anche in assenza di previsioni di Piano, gli eventuali arretramenti vanno comunque preventivamente concordati con l'Amministrazione.

Le aree di sosta e di ricovero per gli autoveicoli saranno dimensionate ai sensi della Legge 122 del 24 marzo 1989 e successive modifiche e integrazioni.

SOTTOZONA B2

di Integrazione

Si tratta di aree di limitate dimensioni libere, all'interno del territorio edilizio urbanizzato, nelle quali e' consentita l'edificazione.

Nei singoli lotti non si potranno in ogni caso superare i seguenti indici:

It = 0,70 mc/mq;	HMax = 7.50 ml;	N°Piani = 2 fuori terra;	Distanza dalle strade = 5 m;
Rc = 0,40 mq/mq;	Distanza dai confini = 0 oppure 5 ml;		

La Zona e' destinata prevalentemente alla residenza, ma si avrà cura di garantire la compresenza di funzioni a carattere socializzante, favorendone l'insediamento.

Nei singoli lotti edificabili sarà destinata a verde una superficie pari almeno al 35% del lotto.

L'edificazione potrà avvenire per lotti minimi di 350 mq.

Inoltre le aree di sosta e di ricovero per gli autoveicoli saranno dimensionate ai sensi della Legge 122 del 24 marzo 1989 e successive modifiche e integrazioni.

ZONA C

Art. 14) Nuovi Insediamenti prevalentemente Residenziali

L'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo di attuazione (PLC) (Piano di Lottizzazione Convenzionata).

L'insediamento dovrà avere carattere di completezza e si avrà cura di accorpate gli Standards in modo che assumano *carattere ordinatore* e di reale utilità collettiva.

A tal fine gli Standards saranno posizionati possibilmente in prossimità delle strade urbane circostanti, ed in modo che sia favorito il loro uso da parte della collettività.

E' possibile, in sede di redazione del PLC, qualora non comprometta la pubblica utilità, e di concerto con la Pubblica Amministrazione, provvedere a lievi modifiche del tracciato delle strade di P.S.C., al fine di ottimizzare l'utilizzo dell'area di lottizzazione.

Per quanto riguarda la viabilità di progetto nei Piani Attuativi nelle Zone "C" a carattere prevalentemente residenziale la larghezza minima compresa di marciapiede è di mt. 10,00, di cui almeno 7,00 mt. di carreggiata.

Il lotto minimo sarà di 10.000 mq, salvo la verifica per superfici inferiori che risultino effettivamente residue o intercluse.

L'edificazione ha fini prevalentemente residenziali, ed il Piano Attuativo dovrà garantire l'opportuno assortimento delle superfici degli alloggi, evitando la realizzazione preponderante di monolocali o comunque di alloggi di dimensione minima, così come indicata dal Regolamento Edilizio e Urbanistico Comunale.

Pertanto gli alloggi di dimensione minima non dovranno essere più del 50% del totale di quelli previsti nella Lottizzazione.

Sono ammessi, in generale, seminterrati e/o interrati conseguenti a necessità tecnologiche o di igiene, di adeguamento per esigenze commerciali o rimessaggio auto.

Lo strumento di intervento preventivo dovrà tra l'altro indicare per quale percentuale delle superfici utili siano complessivamente ammissibili le destinazioni d'uso a uffici pubblici e privati ed a studi professionali, che comunque non potranno superare il 20% delle superfici residenziali complessive.

Dovrà inoltre indicarsi la quantità di edilizia destinata al commercio ed ai servizi connessi al turismo.

Queste superfici dovranno prevedersi in congenialità con le quantità eventualmente definite dall'Amministrazione Comunale con la redazione del Piano Commerciale.

Le aree da destinare ad uso pubblico per attrezzature di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 vanno riferite ad uno Standard complessivo di 24 mq/ab. e comunque per una superficie non minore del 15% della Superficie Territoriale.

Le zone C si distinguono nelle Sottozone:

- n) **C1** e **C2**, che comprendono aree di espansione previste già nel precedente P.S.C. e che hanno indici riferiti alla loro collocazione rispetto agli abitati preesistenti ed alle condizioni paesistiche ed ambientali,
- o) **C3** che comprendono aree a destinazione turistico-residenziale, con indice variabile a seconda della effettiva destinazione d'uso;
- p) **C4** che individua aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica, convenzionata e sovvenzionata.

SOTTOZONA C1 **di Espansione Residenziale**

Sono aree già previste nel P.R.G. vigente. per le quali nel corso degli ultimi anni risulta già presentata richiesta di Lottizzazione, con evidente interesse alla realizzazione edilizia.

Conservano indici e superfici come risultanti dagli elaborati progettuali attualmente depositati .

Sono destinate a svolgere il ruolo di "cerniera" tra la maggiore densità edilizia della fascia urbana prospiciente il mare e le aree residenziali e turistiche collinari.

L'edificazione e' ammessa comunque nel rispetto dei seguenti indici:

C1a

It = 0,75 mc/mq ; Distanza dai confini del singolo lotto = 5,00ml;	If = 0,90 mc/mq;	H Max = 11,00 ml; Rc= 0,50 dell'area edificabile;	Max 3 Piani;
-----------------------------------------------------------------------	------------------	------------------------------------------------------	--------------

C1b

It = 0,60 mc/mq; Distanza dai confini del singolo lotto = 5,00ml;	If = 0,70 mc/mq;	H Max = 7,50 m; Rc= 0,50 dell'area edificabile;	Max 2 Piani;
----------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------------------------------------	--------------

C1c

It = 1,10 mc/mq ; Distanza dai confini del singolo lotto = 5,00ml;	If = 1,50 mc/mq;	H Max = 11,00 ml; Rc= 0,40 dell'area edificabile;	Max 3 Piani;
-----------------------------------------------------------------------	------------------	------------------------------------------------------	--------------

C1d

It = 0,60 mc/mq ; Distanza dai confini del singolo lotto = 5,00 ml;	If = 0,70 mc/mq;	H Max = 7,50 ml; Rc = 0,40 dell'area edificabile;	Max 2 Piani;
------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------------------------------------------	--------------

Per queste Lottizzazioni:

Il verde e le attrezzature in genere avranno in queste Zone il compito di garantire il graduale raccordo con l'edilizia più recente, prevalentemente costituita da "seconde case", che presenta un carattere di sufficiente addensamento urbano, ma una scarsa dotazione di servizi e spazi collettivi.

La tipologia edilizia, anche se prevalentemente residenziale, dovrà, per lo stesso motivo, e più che in altre Zone, consentire la presenza di attività commerciali diffuse e del terziario in genere.

Per la realizzazione degli interventi relativi al verde, si farà riferimento al presente Regolamento (art. Tutela e sviluppo del verde)

SOTTOZONA C2 **di Nuovo**
Insediamiento

Zone libere ai margini delle aree di più recente edificazione.

Già previste nel vigente P.S.C., finora non sono state oggetto di interesse edificatorio.

Per queste Zone i parametri urbanistici relativi sono modificati rispetto a quelli previsti nel vigente P.S.C..

E' consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali per servizi ed impianti, oltre a locali connessi alla attività turistica, nel rispetto delle vigenti Norme per l'accessibilità e la sicurezza.

C2a

It= 0,60 mc/mq; Distanza dai confini del singolo lotto = min. 5,00 ml;	If = 0,75 mc/mq;	HMax = 7,50 ml; Rc= 0,30 dell'area edificabile;	Max 2 Piani;
---------------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------------------------------------	--------------

C2b

It = 0,50 mc/mq; Distanza dai confini del singolo lotto = min. 5,00 ml;	If = 0,60 mc/mq ;	H Max = 7,50 ml; Rc= 0,30 dell'area edificabile;	Max 2 Piani;
----------------------------------------------------------------------------	-------------------	-----------------------------------------------------	--------------

In ogni caso una superficie non minore del 15% della superficie residenziale va destinata a servizi ed attrezzature in genere.

Gli Standards relativi avranno il compito di integrare, tra l'altro, la scarsa dotazione di Standard delle Zone Sature della Frazione Marina, all'interno delle quali le aree relative sono oramai di difficile reperibilità.

Il verde e le attrezzature in genere avranno in queste Zone il compito di garantire il graduale raccordo con l'edilizia più recente, prevalentemente costituita da "seconde case".

L'obbiettivo è il consolidamento del carattere di addensamento urbano, con limitato nuovo impegno di superfici e con sufficiente dotazione di servizi e spazi collettivi.

La tipologia edilizia, anche se prevalentemente residenziale, dovrà, per lo stesso motivo, e più che in altre Zone, consentire la presenza di attività commerciali diffuse e del terziario in genere.

Per la realizzazione degli interventi relativi al verde, si farà riferimento al relativo art. del presente Regolamento (art. "Tutela e sviluppo del verde").

SOTTOZONA C3 **Residenziale/Turistica**

Sono aree già previste nel precedente P.S.C. e per le quali non risulta a tutt'oggi alcuna richiesta di Lottizzazione.

In considerazione della ubicazione in prossimità della viabilità di accesso, della disponibilità di infrastrutture urbane e di servizio, e della necessità di residenzialità turistica diffusa, ad esse è attribuita una destinazione residenziale/turistica, confermando quella già previste nel P.S.C. precedente.

Finalità residenziale

Ai fini residenziali, l'edificazione avverrà, in generale, nel rispetto degli indici di cui alla seguente tabella :

It= 0,60 mc/mq; Distanza dai confini del singolo lotto = min. 5,00 ml;	If = 0,70 mc/mq;	Hmax = 7,50 ml; Rc= 0,30 dell'area edificabile;	Max 2 piani;
---------------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------------------------------------	--------------

In ogni caso una superficie *non minore del 20%* della superficie residenziale va destinata a servizi ed attrezzature in genere.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, e la tipologia edilizia è quella caratteristica degli insediamenti panoramici non intensivi, prevalentemente porticati e terrazzati, immersi nel verde.

Per quest'ultimo sono da prevedersi, in fase di progettazione, composizioni di essenze prevalentemente locali, in sostanziosi raggruppamenti ben articolati e con gradevoli alternanze di caratteri vegetazionali (per portamento, odori, colori, ombreggiamento, ecc..).

Per la realizzazione degli interventi relativi al verde, si farà riferimento al relativo art. del presente Regolamento presenti Norme (art. "Tutela e sviluppo del verde").

Finalità turistica

Nella Zona sono altresì ammessi interventi di tipo turistico.

L'attuazione è comunque subordinata alla approvazione di un piano preventivo di iniziativa pubblica e/o privata (**PLC**) con uno Standard di verde di almeno il 20% della superficie.

In questo caso, però, si dovranno osservare i seguenti indici:

It = 1,0 mc/mq;	If = 1,5 mc/mq;	H Max = 10,50 ml;	Max 3 Piani;
Distanza da confini e strade = 10 ml;		Rc = 0,40 mq/mq ;	Parcheggi =1 mq per ogni mq di edificato;

È consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali per servizi ed impianti, oltre a locali connessi alla attività turistica, nel rispetto delle vigenti Norme per l'accessibilità e la sicurezza.

I servizi tecnici e amministrativi connessi potranno comprendere spazi di esposizioni e per eventuale vendita diretta, oltre agli uffici per il rapporto con il pubblico.

Nelle aree libere è obbligatoria la realizzazione di spazi a verde attrezzato, impianti sportivi, parco giochi.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato comunque con convenzione da stipulare con il Comune.

La Convenzione del PLC conterrà inoltre espressamente la indicazione del periodo durante il quale la destinazione d'uso della Zona rimane quella turistica, periodo che non potrà essere inferiore ai 20 anni.

Qualora la proprietà intenda vincolare invece i propri investimenti a tempi più brevi, può consentirsi una edificazione il cui carattere sia prevalentemente residenziale.

In questo caso l'intervento ricade in quanto previsto per la Zona C3 di lottizzazione residenziale, e ne rispetterà tutte le caratteristiche a questa assegnate, compresa, in particolare, l'osservanza dei relativi indici.

SOTTOZONA C4

di Edilizia Economica e Popolare

Sono aree destinate ad insediamenti per alloggi popolari (edilizia sovvenzionata), per edilizia convenzionata e agevolata.

Dovranno rispettarsi i seguenti indici:

It = 0,80 mc/mq;	If = 1,10 mc/mq;	H Max = 7,50 m;	Max 2 Piani;
Rc = 0,40 dell'area edificabile ;	Distanza da strade e confini dell'area = min. 5,00 m;		

Anche per queste aree una superficie *non minore del 20%* della superficie residenziale va destinata a servizi ed attrezzature in genere.

È consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali per servizi ed impianti, oltre a locali connessi alla attività turistica, nel rispetto delle vigenti Norme per l'accessibilità e la sicurezza.

L'edificazione può realizzarsi anche a cura di privati, eventualmente riuniti in cooperative, o imprese, purché le caratteristiche degli alloggi siano assimilabili a quelle previste per l'edilizia economica e popolare, e gli eventuali prezzi di vendita e di fitto degli alloggi siano disciplinati da apposita Convenzione, da stipularsi con il Comune.

Con Delibera Consiliare si potranno indicare nuove aree, eventualmente individuandole tra quelle di edilizia esistente, sia pubblica che privata (anche ai fini della Legge 179/92 e successive modifiche e integrazioni).

ZONA D

Art. 15) Aree Produttive Industriali, Artigianali e Commerciali, per Attrezzature Turistiche e Servizi

La Zona D è destinata in generale alla realizzazione di nuove attività produttive, nonché di stoccaggio, commercializzazione e distribuzione dei prodotti. Al fine di garantire un giusto mix tra le funzioni ed evitarne l'isolamento, favorendo la realizzazione di un complesso insediativo organico, vi è consentita parzialmente anche la funzione residenziale.

Quest'ultima dovrà però essere funzionale e collegata all'insediamento (casa del custode, foresteria o abitazione familiare del proprietario dell'azienda).

Va garantito naturalmente il rispetto delle norme igienico-sanitarie e la compatibilità della funzione abitativa con il tipo di lavorazione, della quale dovrà essere obiettivamente dimostrata la mancanza di tossicità e nocività ovvero le misure necessarie per ridurre queste fino a quanto possibile, con tecnologie e mezzi adeguati.

Nelle zone D, in presenza di fabbricati civili esistenti, è possibile realizzare coperture/mansarde nonché piccoli ampliamenti o sopralzi fino al raggiungimento dell'indice assegnato alle zone "B" dello 0,70 mc./mq. della volumetria complessivamente realizzabile sul nudo terreno.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono comunque in generale consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, ampliamenti conseguenti alla necessità di adeguamento alle necessità igieniche o alla modificata consistenza dell'attività, tranne nei casi diversamente disciplinati con apposite Norme con apposito Piano degli insediamenti.

L'eventuale recupero di casali o strutture edili in genere dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie e della ambientazione originaria in sintonia con l'esistente.

È consentita anche la destinazione di volumi edilizi per l'esposizione e la vendita della propria produzione.

Sono ammessi, in generale, seminterrati e/o interrati conseguenti a necessità tecnologiche di igiene, di adeguamento per esigenze commerciali, di stoccaggio, rimessaggio auto.

Si distinguono le sottozone:

Sottozona D1: attività industriali e artigianali;

Sottozona D2: attività artigianali;

Sottozona D3: piccole attività industriali e artigianali;

Sottozona D4: attrezzature turistiche esistenti;

Sottozona D5: nuove attrezzature turistiche;

Le attività produttive riguarderanno specificamente le destinazioni d'uso connesse ai seguenti settori:

manifatturiero, costruzioni, impianti, trasformazione di materie prime in generale, trasformazione e commercializzazione di derivati agricoli e produzioni tradizionali in genere.

Nel loro ambito le reti di fognatura nere e gli scarichi delle acque di risulta di ciascuna azienda, attrezzatura o deposito dovranno confluire, previa depurazione, in un apposito tronco di fognatura, il quale va munito di un pozzetto di ispezione ubicato in modo da consentire agli organi di vigilanza di effettuare i prelievi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso.

Qualsiasi variazione qualitativa e quantitativa degli scarichi autorizzati e' soggetta a nuovo Permesso di costruire rilasciato dal Sindaco.

Le acque di scarico debbono avere caratteristiche compatibili con le precisazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale e dalle Norme Nazionali, Regionali Provinciali e Consortili in merito all'igiene ed alla sicurezza, e sulla depurazione degli scarichi stessi.

Il controllo degli effluenti gassosi e' svolto d'intesa con i competenti Uffici Provinciali e Sanitari in genere, ed il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro della autorizzazione d'esercizio degli impianti.

Nelle Zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando sia consentita, e nella misura stabilita per le singole Sottozone, e' ammessa solo in dipendenza e contestualmente o successivamente alla costruzione dei volumi relativi alle attività produttive, e se a queste organicamente connessa e collegata.

Per quanto riguarda la viabilità di progetto nei Piani Attuativi nelle Zone "D" a carattere prevalentemente artigianale e commerciale la larghezza minima compresa di marciapiede è di mt. 12,00, di cui almeno 8,00 mt. di carreggiata.

Le aree verdi ed i servizi vanno previsti in misura non minore del 20%.

Gli stessi devono essere realizzati contestualmente alla realizzazione dei volumi relativi alle attività produttive.

La disciplina di intervento e d'uso per tali Zone può essere definita con un Piano degli insediamenti produttivi.

Per gli impianti e strutture esistenti e' consentita con intervento diretto la ristrutturazione e l'ampliamento nel rispetto dell'indice e delle prescrizioni proprie della zona.

Per le sottozone D2 e D3, destinate ad attrezzature turistiche, gli interventi sono consentiti in quanto compatibili con l'ordinata programmazione delle attività del settore.

Art. 16) Intervento Comportante la Variazione di Strumenti Urbanistici

Qualora l'intervento richiesto sia in contrasto con la strumentazione urbanistica, o comunque richieda una sua variazione, l'istanza per la sua realizzazione deve essere rigettata.

Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle Norme vigenti in materia Ambientale, Sanitaria e di Sicurezza del Lavoro ma lo strumento urbanistico non individui le aree come destinate all'insediamento di Impianti Produttivi, o queste ultime non siano sufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del Servizio può, motivatamente, convocare una Conferenza di Servizi, disciplinata dall'articolo 14 della Legge Regionale n. 19 del 16 aprile 2002.

Alla Conferenza può intervenire qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'intervento.

SOTTOZONA D1

Artigianale/Produttiva

Le Zone D1 sono destinate a piccole industrie, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

La edificazione e' subordinata alla approvazione di uno strumento preventivo (PLC) per una dimensione minima di 10.000 mq. Questo, oltre a comprendere aree verdi e per servizi nella misura del 20% , per ciascun lotto dovrà rispettare gli indici:

Rc = 0.35 mq/mq; Distanza dai confini = 10,00 m; N° Piani = 1 + ammezzato x uffici /abitazione;
Se l'abitazione è esterna, Max n° 2 Piani; H Max = 11,50m; (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici);

E' consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali per servizi ed impianti, oltre a locali connessi alla attività turistica, nel rispetto delle vigenti Norme per l'accessibilità e la sicurezza.

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode, ma le superfici residenziali e per uffici non potranno superare una superficie utile complessiva pari al 30% di quella destinata ad attività produttiva, e, in valore assoluto, potranno essere comprese tra un minimo di 150 mq. ed un massimo di 400 mq.

Se l'altezza è inferiore alla massima prevista l'edificio potrà posizionarsi a distanza dai confini laterali e posteriore a distanza proporzionalmente inferiore alla minima consentita, e fino ad un minimo di 5 metri.

Sul lato anteriore del lotto rimane confermato il limite minimo di 10 ml.

Le aree per il parcheggio saranno:

h) almeno 30 mq per ogni 100 mq di superficie adibita ad attività produttiva, e comunque quanto eventualmente definito con Piano Commerciale, per le attività di stoccaggio, commercializzazione e distribuzione.

Sono ammesse:

i) attività di commercializzazione, esposizione, amministrazione, servizi, impianti;

Sono vietate:

j) attività nocive, antigieniche, moleste, in contrasto con le Norme di sicurezza e di accessibilità generale, oltre che con le Norme per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche.

SOTTOZONA D2

Artigianale

Le zone D2 sono destinate a piccole industrie, anche in ambito urbano se compatibili con le attività residenziali, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini compresa quella commerciale, depositi ed attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

La edificazione e' subordinata alla approvazione di uno strumento preventivo (PLC) per una dimensione minima di 5.000 mq.

Questo, oltre a comprendere aree verdi e per servizi nella misura del 20%, per ciascun lotto dovrà rispettare gli indici:

Rc = 0.35 mq/mq; Distanza dai confini = 5,00 m; N° Piani = 1 + ammezzato x uffici /abitazione;
Se l'abitazione è esterna, Max n° 2 Piani; H Max = 7,50 m; (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici);

Vi è ammesso anche l'alloggio per il titolare o il custode, ma le superfici residenziali e per uffici non potranno superare una superficie utile complessiva pari al 30 % di quella destinata ad attività produttiva, e, in valore assoluto, potranno essere comprese tra un minimo di 150 mq. ed un massimo di 400 mq.

Le aree per il parcheggio saranno:

h) *almeno 30 mq per ogni 100 mq di superficie adibita ad attività produttiva, e comunque quanto eventualmente definito con Piano Commerciale, per le attività di stoccaggio, commercializzazione e distribuzione.*

Sono ammesse:

i) *attività di commercializzazione, esposizione, amministrazione, servizi, impianti;*

Sono vietate:

j) *attività nocive, antigieniche, moleste, in contrasto con le Norme di sicurezza e di accessibilità generale, oltre che con le Norme per la eliminazione delle Barriere Architettoniche.*

SOTTOZONA D3

Attività Artigianale/Produttiva Esistente

Le Zone D3 sono destinate a limitati interventi su già esistenti attività artigianali, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature, tettoie per ricovero, serre .

Trattandosi di preesistenze, la edificazione si realizza con intervento diretto, per ampliamento e/o ristrutturazione dell'attività esistente. L'intervento dovrà comprendere aree da destinare a parcheggi nelle misure previste dalle vigenti normative. Deve rispettare i seguenti indici:

Rc = 0.35 mq/mq; Distanza dai confini = 5,00 m; N° Piani = 1 + ammezzato x uffici /abitazione;
Se l'abitazione è esterna, Max n° 2 Piani; H Max = 4,50 m; (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici);

Le eventuali superfici residenziali e per uffici non potranno superare una superficie utile complessiva pari al 30 % di quella destinata ad attività produttiva, e, in valore assoluto, potranno essere comprese tra un minimo di 30 mq. ed un massimo di 200 mq.

Le aree per il parcheggio saranno:

h) *almeno 30 mq per ogni 100 mq di superficie adibita ad attività produttiva, e comunque quanto eventualmente definito con Piano Commerciale, per le attività di stoccaggio, commercializzazione e distribuzione.*

Sono ammesse:

h) *attività di commercializzazione, esposizione, amministrazione, servizi, impianti;*

Sono vietate:

i) *attività nocive, antigieniche, moleste, in contrasto con le Norme di sicurezza e di accessibilità generale, oltre che con le Norme per la eliminazione delle Barriere Architettoniche.*

**SOTTOZONA D4
Esistente**

Turistica

Le sottozone D4 comprendono complessi turistici esistenti.

Normalmente vi sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Ristrutturazione, nonché interventi diretti per la realizzazione di impianti sportivi non volumetrici, volumi relativi a servizi e impianti tecnici, da realizzarsi, sentito l'Ufficiale sanitario e l'Ufficio tecnico, anche in deroga ai parametri previsti per la Zona.

Per i volumi destinati alla attività è consentito l'intervento diretto, se finalizzato a limitati ampliamenti fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti, e realizzabile anche attraverso l'annessione ed il collegamento di edifici adiacenti.

In ogni caso è prescritto il rispetto dei seguenti indici:

If = 2 mc/mq; H Max = 11,00 ml; Max 3 Piani;
Distanza dai confini 7 ml; Parcheggi = mq 30 per ogni 100 mq di superficie edificata;

La Zona comprende alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

E' possibile prevedere entro i limiti indicati anche servizi di ristoro ed alloggi per i dipendenti, per il gestore o il custode.

Le residenze sono comunque ammesse, complessivamente, in misura non maggiore del 30% della volumetria esistente e realizzabile. L'intervento è ammesso attraverso le seguenti modalità:

Intervento diretto

a) ristrutturazione che interessi fino ad un massimo del 50 % del volume esistente;

b) ampliamenti che interessino fino ad un massimo del 20 % del volume esistente;

Intervento preventivo (PLC)

a) ristrutturazione che interessi oltre il 50% del volume esistente;

b) ampliamenti che interessino oltre il 20% del volume esistente;

Nel secondo caso l'intervento è subordinato alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo (**PLC**), il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici:

If = 2 mc/mq; H Max = 11,00 ml; Max 3 Piani;
Distanza dai confini 7 ml; Parcheggi = mq 30 per ogni 100 mq di superficie edificata;

E' sempre consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali connessi alla attività turistica, nel rispetto delle vigenti norme per l'accessibilità e la sicurezza.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato comunque con convenzione da stipulare con il Comune.

La Convenzione del PLC conterrà inoltre espressamente la indicazione del periodo durante il quale la destinazione d'uso della Zona rimane quella turistica, periodo che non potrà essere inferiore ai 20 anni.

Qualora la proprietà intenda vincolare gli investimenti invece a tempi più brevi, può consentirsi una edificazione il cui carattere sia prevalentemente residenziale/turistico, ma in questo caso l'intervento ricade in quanto previsto per la Zona C2 di lottizzazione convenzionata, e ne rispetterà tutte le caratteristiche a questa assegnate, compresa, in particolare, l'osservanza dei seguenti indici:

If = 0,50; edificabile ; distanza dai confini del singolo lotto = min. 5,00 m;	H Max = 7,50 m;	Max 2 Piani;	Rc =0,30 del Lotto
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------	--------------	--------------------

con la evidente realizzazione di volumi e superfici eventualmente anche minori di quelli esistenti, e comunque massimo fino a concorrenza di quanto previsto per la Zona C 2 di riferimento.

Tutto quanto fin qui prescritto per la Zona D4 è integralmente valido per destinazioni ed interventi da realizzare nelle Frazioni Marina e Rosaneto.

Nella rimanente parte di territorio, ferme restando la destinazione e l'articolazione funzionale prevista, l'altezza degli edifici non può superare 7,50 metri e il numero Max di 2 Piani.

SOTTOZONA D5

Turistica di Progetto

Sono realizzabili ristoranti, alberghi, motels. purché congeniali all'eventuale intorno urbano, all'ambiente ed alle forme ed alle tipologie costruttive locali e tradizionali, e strutture destinate all'accoglienza, alla ristorazione e ricreazione in genere e servizi annessi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in generale. Non sono ammessi villaggi turistici, case albergo, e quant'altro assimilabile ad edilizia residenziale.

Sono altresì ammessi interventi di tipo agrituristico, con eventuali attività di piccola produzione di prodotti tipici locali e relativa commercializzazione e consumo.

Sono altresì ammesse residenze in misura non maggiore del 30% della volumetria realizzabile.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

L'attuazione è comunque subordinata alla approvazione di un Piano preventivo di iniziativa pubblica e/o privata (PLC) con uno Standard di verde di almeno il 20% della superficie.

Si dovranno osservare i seguenti indici:

It = 1,0 mc/mq; Rc = 0,40 mq/mq;	If = 1,5 mc/mq;	H Max =11,00 m;	Max 3 Piani ;
Distanza da confini =10,00 ml; Distanza da strade=10,00 m; Parcheggio=1mq per ogni mq di edificato;			

È consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali connessi alla attività turistica, nel rispetto delle vigenti norme per l'accessibilità e la sicurezza.

I servizi tecnici e amministrativi connessi potranno comprendere spazi di esposizioni e per eventuale vendita diretta, oltre agli uffici per il rapporto con il pubblico.

Nelle aree libere è consentita la realizzazione di spazi a verde attrezzato, impianti sportivi, parco giochi.

Sono realizzabili anche Campeggi e Villaggi turistici, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

Campeggio

L'attuazione avviene per intervento diretto.

Della superficie complessiva di pertinenza di ciascun campeggio, 1/6 dovrà essere riservato a parcheggio, 1/6 lasciato allo stato naturale e 1/6 attrezzato per lo svago, con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Una fascia di terreno della profondità di m 10 interna alla recinzione sarà lasciata allo stato naturale come fascia protetta.

I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a tende, bungalows ed altri impianti ricettivi e di servizio, e lontani almeno m 20 da detta zona.

Per gli stalli dedicati a posto tenda, posto roulotte e bungalows sarà sottoposto all'Amministrazione, in sede di progetto, la sistemazione -tipo che si intende realizzare.

Ne saranno evidenziati gli allacciamenti, i collegamenti con le aree di servizio e di ristoro, i sistemi di ombreggiamento e di schermatura, la sede eventuale per i mezzi di trasporto, la distanza tra gli stalli e la loro reciproca disposizione, i sistemi di sicurezza e per garantire tranquillità e riservatezza, la realizzazione di accorgimenti destinati alla riduzione delle Barriere Architettoniche ed a facilitare l'accesso e l'utilizzo degli impianti a disabili e impediti

Per le attrezzature di servizio del campeggio, come spaccio, bar, guardiola ed eventuale alloggio del custode, pronto soccorso, infermeria, e servizi tecnici nella misura prescritta dalle apposite disposizioni comunali, bungalows destinati all'accoglienza, le relative costruzioni non potranno superare gli indici:

If = 0,05 mc/mq; Rc = 0,20 mq/mq; H Max = ml 4,50;	Sono ammessi ulteriori 300 mc, indipendentemente dalla dimensione del campeggio, per la realizzazione dei servizi igienici ed impianti connessi alla specifica funzionalità;	N° Piani = 1;
Al colmo, dei quali almeno 0, 40 destinati all'isolamento dal suolo;		

La realizzazione di impianti ricettivi fissi, come bungalows e tukuls in qualsiasi materiale, caravans e tende fisse, può essere consentita purché l'area ad essi riservata non superi 1/5 della superficie complessiva del campeggio, siano distanziati tra loro di una distanza pari almeno alla maggiore delle altezze e sia garantita la riservatezza reciproca, anche con l'interposizione di siepi.

La libera disponibilità del suolo interessato all'allestimento deve ammontare almeno a mq. 10.000.

I singoli elementi ricettivi rispetteranno i seguenti parametri:

Su = 30 mq; distanza tra loro ≥ 4,00 ml. ; H Max = 4,50 m; (che andrà misurata nel punto più alto della copertura).

Se l'area è pubblica o destinata a pubblica utilità, l'utilizzo è disciplinato con apposita Convenzione.

In caso di mancato rinnovo del Permesso di Costruire per l'apertura del campeggio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere sia la cessione delle attrezzature e degli impianti fissi, sia che questi vengano rimossi senza lasciare alcuna traccia al suolo, il quale dovrà essere ripristinato allo stato naturale, a cura degli ex Concessionari.

Villaggio turistico

L'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo di intervento che avrà natura e consistenza di Piano di Lottizzazione (PLC) e dovrà garantire lo sviluppo organico di residenze, servizi e infrastrutture .

Le aree libere per uso comune, comprese le aree attrezzate, i servizi e gli impianti tecnici ma con esclusione della viabilità veicolare e pedonale, non dovranno essere inferiori al 35% della superficie complessiva di pertinenza di ciascun villaggio turistico.

Le aree sistemate a giardino, o comunque erborate per lo svago, avranno una superficie complessiva non inferiore al 50% delle aree libere per uso comunale di cui sopra.

Le aree ombreggiate, per ombreggiatura ottenuta da vegetazione (alberi o piante rampicanti) saranno comunque di superficie complessiva non inferiori al 30% dell'intera superficie del villaggio.

Una fascia di terreno della profondità di ml 10 interna alla recinzione sarà considerata fascia di rispetto; in essa non sarà consentita la realizzazione di alcuna piazzola e l'installazione di alcun manufatto, e sarà sistemata a verde anche con funzione di schermatura rispetto a possibili introspezioni, al vento, ai rumori, all'insolazione.

I parcheggi, da realizzarsi in ragione di almeno il 20% della superficie complessiva, devono essere separati dalla zona destinata a bungalows o altri manufatti ricettivi e di servizio e lontani almeno 20 ml da detta zona.

Il numero di posti auto dei suddetti parcheggi non dovrà essere inferiore a quello delle piazzole e vi saranno previsti, nelle dovute percentuali, quelli riservati ai portatori di handicap.

Qualora sia consentita la sosta delle auto nelle piazzole, l'area dei parcheggi potrà essere proporzionalmente ridotta. In tal caso la superficie delle piazzole con parcheggio annesso dovrà essere aumentata almeno del 50%.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili per campeggio purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Per le unità abitative e le attrezzature di servizio dei villaggi, quali bar, spaccio, tavola calda, pronto soccorso, infermeria, ufficio postale, guardiola ed eventuale alloggio del custode, depositi, servizi tecnici, ecc., le costruzioni non potranno superare gli indici:

If = 1,00 mc/mq; Distanza da confini e strade = 10,00 m.;	Rc = 0,35;	N° Piani = 1;	H Max = ml 4,50;
--------------------------------------------------------------	------------	---------------	------------------

Sono ammessi ulteriori 300 mc, indipendentemente dalla dimensione del campeggio, per la realizzazione dei servizi igienici connessi e saranno rispondenti alle norme sulle barriere architettoniche, come pure le unità abitative.

Ciascuna unità abitativa prevista, eventualmente accorpabile, avrà una superficie coperta comunque non superiore a 60 mq, dei quali, nell'ipotesi massima, non meno di 15 mq destinati a veranda.

I manufatti costituenti le unità abitative dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e le medesime finiture; dovranno risultare tali da essere variamente aggregabili tra loro.

La superficie massima di ciascuna piazzola quando anche in essa sia consentita la sosta ed il parcheggio dell'auto sarà di mq 150.

La superficie delle piazzole non interessata dall'unità abitativa e dallo eventuale parcheggio sarà sistemata a prato ed adeguatamente erborata.

I confini delle piazzole saranno opportunamente evidenziati con vegetazione (siepi, alberi, aiuole).

Un'apposita convenzione da stipulare con il comune regolerà le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare in ciascun villaggio.

In essa sarà altresì contenuto il numero delle installazioni igienico sanitarie di uso comune da realizzarsi in aggiunta a quelle previste ad esclusivo servizio delle singole piazzole nonché le modalità di funzionamento e di uso dei servizi complementari (pronto soccorso, pulizia, smaltimento rifiuti solidi, mantenimento del verde ecc.)

Tutto quanto fin qui prescritto per la Zona D5 è integralmente valido per destinazioni ed interventi da realizzare nelle Frazioni Marina e Rosaneto.

Nella rimanente parte di territorio, ferme restando la destinazione e l'articolazione funzionale prevista, l'altezza degli edifici non può superare 7,50 metri e il numero Max di 2 Piani.

Nella Frazione Piani del Carro - Sant'Elia possono realizzarsi soltanto gli interventi ricadenti in quanto prescritto per i Campeggi.

ZONA E

Art. 17) Zone ed Aree Destinate all'Attività ed alla Produzione Agricola e Forestale

Comprende la parte di territorio comunale con attuale caratteristica agricola nella quale si intende mantenere e valorizzare ulteriormente tale funzione.

La disciplina urbanistica delle Zone E va integrata con specifica normativa che consenta la realizzazione di strutture per l'offerta agrituristica, e può essere dettagliata con la redazione di un apposito **Piano Attuativo Integrato di Sviluppo Agrituristico** di iniziativa comunale o, in mancanza, va concordata con l'Amministrazione Comunale la modalità di redazione di singoli progetti a finalità agrituristica.

In particolare il P.A.I.S.A. deve contenere i seguenti elementi:

- descrizione della situazione attuale con individuazione delle risorse socio-ambientali, delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde attuali, il numero di addetti impegnati e quello che si intende conseguire, obiettivi generali;
- interventi programmati, tempi di attuazione, tempi ed iniziative di sostegno;
- descrizione della situazione che si intende conseguire ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

Il Piano può essere di iniziativa privata e la indispensabilità di nuove costruzioni deve risultare da un *Programma di sviluppo aziendale o interaziendale, o Piano d'Azienda*.

Il P.A., oltre a quanto previsto per la richiesta di Permesso di costruire contiene la descrizione degli elementi aziendali essenziali come previsto per il PAISA, relativo alla dimensione aziendale, ed è approvato dal Sindaco che può rilasciare anche contestualmente il relativo Permesso di costruire.

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di Zone agricole.

Pertanto i fondi di un proprietario che siano separati tra loro, o divisi da una strada pubblica o di uso pubblico purché, in generale, compresi entro circoli di diametro di m. 800, ai fini del calcolo della cubatura massima ammissibile, devono intendersi accorpati a condizione che venga istituito un vincolo permanente di inedificabilità da trascriversi a cura e spese del proprietario.

L'applicazione delle regole dell'accorpamento fondiario non è ammissibile per fabbricati rurali che distano meno di 300 m. dal perimetro delle zone urbane edificabili.

Quando i terreni di cui al comma precedente insistono in territorio di Comuni diversi la Concessione e' rilasciata dal Sindaco del Comune sul cui territorio e' prevista la costruzione, previo assenso del Sindaco dell'altro Comune interessato, e nel rispetto dei rispettivi parametri.

Nella Zona E, in generale, sono consentite anche costruzioni residenziali isolate necessarie per la conduzione agricola e non, oltre che complessi aziendali agricoli per la lavorazione del prodotto agricolo, sempre nel rispetto dei limiti imposti dagli artt. 51-52 della L.R. n. 19/02.

Sono altresì consentiti insediamenti di tipo manifatturiero, di tipo fatturiero ed in genere di attività terziarie ed anche attrezzature sportive, queste ultime se connesse alle esigenze di permanenza della popolazione e di valorizzazione delle caratteristiche agricole ed agrituristiche della Zona.

Saranno comunque oggetto di manutenzione e preservazione dalla rimozione manufatti caratteristici o elementi di essi, che presentino tipologie e modalità di adattamento alle esigenze di produzione o di permanenza dell'uomo nell'ambiente tipico e tradizionale, come i sistemi di raccolta e conservazione dell'acqua piovana, falde ed elementi di coperture in genere, sistemi di irrigazione e antichi terrazzamenti per coltivazione, del tipo presente, ad esempio, lungo le rive e le coste della Fiumarella.

Nella Zona E sono pertanto ammesse nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, per far fronte alle necessità della produzione agricola, ed anche allo scopo di realizzare nuove opportunità per consentirne la sopravvivenza in condizioni decorose e civili.

Sono ammessi, in generale, sottotetti, seminterrati e interrati, se conseguenti a necessità tecnologiche o di igiene, di adeguamento per esigenze produttive, stoccaggio, ricovero animali e mezzi, rimessaggio auto.

Il P.S.C. indica le aree del territorio comunale ad espressa vocazione agrituristica, anche se l'agriturismo dovrà essere favorito dovunque come attività integrativa di quella agricola, e purché le necessità edilizie, di ristrutturazione ed eventuale ampliamento dei volumi esistenti e non più utilizzati ai fini agricoli, o di nuovi volumi, siano evidenziate con la redazione dell'apposito Piano d'Azienda che dimostri le finalità integrative del reddito attraverso l'esercizio di attività agrituristica complementare.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono comunque in generale consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, e limitati ampliamenti conseguenti alla necessità di adeguamento alle necessità igieniche o alla reale consistenza del nucleo familiare, se effettivamente residente, tranne nei casi diversamente disciplinati con apposite norme.

L'eventuale recupero di casali o strutture edili in genere dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie e della ambientazione originaria, con la sola integrazione di strutture leggere e rimovibili (tettoie, pergolati), anche queste in materiali e tipologie in sintonia con l'esistente.

Per le nuove costruzioni dovrà farsi riferimento alle tipologie edilizie locali tradizionali, salvo per quanto relativo ad impianti, strutture ed infrastrutture specializzate che siano finalizzate al miglioramento di tecnologie produttive e rispetto al quale il ricorso obbligato a tipologie, materiali e/o forme tradizionali possa comportare limitazioni di efficacia e di efficienza.

Ed in ognuno dei casi l'aspetto edilizio complessivo e la sistemazione dell'intorno dovrà essere sempre improntata a criteri di decoroso inserimento nell'intorno, oltre che al rispetto ed in sintonia con l'ambiente rurale esistente

In alcune Frazioni che più mostrano una tendenza all'aggregazione, espressamente indicate dal P.S.C. in scala di maggiore dettaglio, sarà favorita la realizzazione di edilizia di integrazione, anche a scopo residenziale, e vi è programmata la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, minime, ma sufficienti a sostenere l'utilizzo collettivo di alcuni spazi e stimolare la realizzazione di veri e propri nuclei con funzione di *Centri rurali*.

Si distinguono le sottozone:

- Zona E1** : agricola produttiva;
- Zona E2** : consolidamento dei nuclei rurali;
- Zona E3** : agricola;
- Zona E4** : boscata e cespugliata

SOTTOZONA E1

Agricola Produttiva

Comprende le aree agricole senza particolari limitazioni.

La destinazione d'uso prevalente ha l'obiettivo della promozione, del consolidamento, del recupero e dello sviluppo del patrimonio agricolo produttivo e delle sue pertinenze.

In queste zone e' consentito l'intervento edilizio diretto.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammesse se complessivamente nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 0.013mq/mq ;

H Max = 8,00 m ;

N° Piani 2 ;

Altri edifici diversi sono normati con articolo successivo;

SOTTOZONA E2

Consolidamento dei Nuclei Rurali

Aree libere prevalentemente limitrofe a preesistenze abitative per le quali è consentito l'ampliamento o la nuova edificazione al fine di dare corpo al tessuto edificato per favorire e sostenere la tendenza all'aggregazione rurale.

Al fine di favorire la formazione delle caratteristiche di *Centro rurale* sono consentiti insediamenti a carattere anche artigianale, commerciale e del terziario in generale, eventualmente complementari ed integrati all'attività agricola, sulla base di un Programma Operativo, allegato alla richiesta di Permesso di costruire, nel qual caso dovranno essere specificati:

- gli obiettivi che si vogliono raggiungere in un arco temporale di cinque anni e di dieci anni di attività;
- il tipo di attività che si intende realizzare;
- gli strumenti e le tecnologie che si adotteranno;
- le previsioni di costo e di investimento;
- gli eventuali livelli occupazionali conseguibili;

Qualora l'area sia compresa nel Parco del Pollino, va evidenziata la conformità dell'intervento alla normativa ed alle finalità del Parco.

Sono consentite le lavorazioni artigianali manifatturiere non inquinanti e le attività commerciali al minuto per servire la comunità di nucleo nonché le previste attività agrituristiche.

Le attività diverse da quella abitativa devono essere comunque contenute nel 50% del totale.

Non si potranno in ogni caso superare complessivamente i seguenti indici:

Rc= 0,013 mq/mq; Distanza da strade =10,00 m;	H Max = 8,00 m ; Parcheggi = 1 mq per ogni mq di edificato;	N° Piani = 2 ;
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	----------------

più eventuale piano sottotetto non abitabile, e piano cantinato ed autorimessa e/o deposito purché seminterrati.

Nelle aree per Servizi, individuate per ognuno dei nuclei, si provvederà alla redazione di progetti specifici di attrezzature collettive prevedendo la presenza di più funzioni secondo la seguente tipologia:

- superfici per spazi di socializzazione
- attività collettive "di quartiere"
- sedi distaccate di servizi (ufficio postale, sportello anagrafe, scuole)
- aree per attività commerciali, piccole fiere, esposizioni
- aree collegate alle finalità di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, oltre che di formazione consapevole del senso di appartenenza alla comunità del "Parco del Pollino".

Art. 18) Annessi Agricoli

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi, vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori.

Le costruzioni devono essere commisurate alla dimostrata capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti, secondo le necessità risultanti dai Piani aziendali ai sensi dell'art. 34 del presente Regolamento.

I parametri da osservare sono:

Rc = 0,013 mq/mq ; Altezza in rapporto alle funzioni che si dovranno svolgere nel manufatto;	N° Piani = 1 + eventuale sottotetto per deposito/stoccaggio
-------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Art. 19) Modalità per il Rilascio del Permesso di Costruire

I Permessi a Costruire possono essere rilasciati ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001 , n. 380, in funzione delle esigenze della conduzione del fondo.

Il fabbricato residenziale deve essere strumentale, cioè utilizzato per abitazione o per usi collegati all'attività agricola del terreno da parte del proprietario, dell'affittuario, oppure da dipendenti che lavorino almeno per 100 giorni l'anno alla coltivazione del fondo o che comunque svolgano localmente la loro attività almeno per la stessa durata.

Il Permesso di Costruire sarà rilasciato con esonero dai contributi commisurati alle opere di urbanizzazione ed ai costi di costruzione solo nel caso che il richiedente sia imprenditore agricolo e realizzi manufatti per l'esercizio agricolo.

Per quanto qui non riportato farà naturalmente fede quanto prescritto agli artt. 51 e 52 della Legge Urbanistica Regionale.

I Permessi di Costruire relativi agli interventi di cui al presente titolo sono rilasciati previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti di obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni in cui i richiedenti diano garanzie per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal Piano Aziendale per rendere effettiva la capacità produttiva considerata ai sensi dell'art. 34, e si impegnino per sé e per i loro aventi causa a :

- h) non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni,
- i) non frazionare ne'alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli.

Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo sono fissate altresì le sanzioni per l'inadempimento degli impegni assunti.

Gli atti sono trascritti, a cura ed a spese del richiedente, sui pubblici registri della proprietà immobiliare.

Art. 20) Costruzione di Impianti Pubblici

Nelle Zone agricole e' ammessa la costruzione di impianti pubblici in riferimento a reti di telecomunicazioni o di trasporto energetico.

Anche per essi l'aspetto del manufatto e la sistemazione dell'intorno dovrà essere sempre improntata a criteri di decoroso inserimento nell'intorno, oltre che al rispetto ed in sintonia con l'ambiente rurale esistente.

Art. 21) Interventi su Costruzioni Esistenti

Modificazioni di edifici rurali per destinazioni residenziali non direttamente connessi all'uso agricolo.

Negli edifici ad uso abitativo annessi a fondi agrari sono sempre consentiti interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

Ai fini dell'adeguamento alle esigenze della popolazione residente nelle aree rurali, e quando non vi è l'opportunità della redazione di relativo Piano Aziendale, e' ammesso anche l'ampliamento degli edifici esistenti entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq/mq e nel rispetto degli altri parametri della sottozona in cui gli edifici ricadono;

L'ampliamento potrà avvenire anche attraverso l'utilizzazione di annessi rustici esistenti riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Art. 22) Disciplina delle Zone Speciali

SOTTOZONA E3	Agricola
---------------------	-----------------

Aree agricole che, pur conservando la loro funzione produttiva, svolgono anche una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, di protezione dell'ambiente naturale, del paesaggio agrario e dell'ambiente ecologico.

Comprendono inoltre aree di tutela dei corsi d'acqua e quelle a notevole rischio sismico.

In tali zone e' imposto il mantenimento delle aree a bosco e di eventuali viali alberati, filari o gruppi di alberi, macchie verdi, siepi di recinzione e coltivazioni specializzate, consolidamento idrogeologico, regolamentazione del deflusso delle acque e sistemazioni ambientali.

Le abitazioni relative, connesse alla lavorazione del fondo, rispetteranno i seguenti indici:

Rc= 0,013 mq/mq;	H Max = 8,00 m ;	N° Piani = 2 ;
------------------	------------------	----------------

Le eventuali pertinenze rispetteranno i seguenti indici :

Max Piani n° 1 ; Altezza in rapporto alle funzioni che si dovranno svolgere nel manufatto;

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, e limitati ampliamenti conseguenti alla necessità di adeguamento alle necessità igieniche.

SOTTOZONA E4	Boscata e Cespugliata - Verde di Tutela
---------------------	------------------------------------------------

La destinazione è agricolo-forestale, di rispetto e/o salvaguardia, di intervallo di sicurezza.

Nelle superfici boccate, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ed anche per le aree percorse dal fuoco, e' comunque vietata, di norma, la costruzione di edifici.

Sono ammesse attività di pascolo e riforestazione, quando compatibili con l'utilizzo agricolo, oltre alla manutenzione e miglioramento del verde.

In generale il loro carattere è di inedificazione assoluta.

Possano realizzarsi, però, percorsi ciclo pedonali ed equestri, luoghi di sosta attrezzati, riserve e vivai, precari per deposito attrezzi, eventuali box per l'osservazione della natura e ricoveri d'emergenza lungo percorsi naturalistici, previo l'ottenimento del relativo Nulla Osta dell'Ispettorato Forestale.

Sono favoriti interventi di consolidamento vegetale, ed anche idrogeologico, ed impianti, purché con modalità individuate e prescritte con esplicito elaborato a firma di tecnico esperto competente redatto a cura e spese del proponente, che non alterino l'equilibrio e la consistenza delle caratteristiche ambientali e morfologiche, non costituiscano disturbo visivo per il paesaggio e non siano nocivi per l'ambiente e per l'uomo (linee di alta tensione, ecc.).

Se vi sono immobili eventualmente notificati ai sensi del Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999, n. 490, per essi sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni che precedono, solo interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Restauro e Risanamento Conservativo.

Restano comunque ferme le disposizioni e le competenze di cui alle Leggi sopracitati e quant'altro per la tutela storico-artistica, documentaria e paesistica.

I progetti di nuove strutture o impianti da realizzare in aree ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modifiche e integrazioni, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un Geologo iscritto al relativo Albo Professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Il progetto va redatto da competente tecnico laureato che attesti la congenialità ed il rispetto dell'intorno, sia nel caso di intervento pubblico che di Enti preposti alle infrastrutture .

Art. 23) Aree ad Espressa Vocazione Agrituristiche

Sono individuate sul territorio comunale le aree suscettibili di sviluppo agrituristiche.

In esse è promossa e favorita la installazione di attività di ospitalità, ristorazione, piccola produzione di prodotti tipici locali e loro degustazione, la fruizione del prodotto delle attività umane tradizionali di adattamento all'ambiente, la valorizzazione delle qualità ambientali e naturali, la contemplazione della natura, lo sport, la ricreazione, purché nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Per Agriturismo è intesa l'attività di ricezione ed ospitalità esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati e dai loro familiari attraverso l'utilizzo della loro azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento bestiame (che comunque rimangono attività principali).
- Lo svolgimento della attività agrituristiche non deve costituire distrazione rispetto alla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Pertanto l'offerta deve risultare da un Piano d'Azienda nel quale si evidenzia che le nuove costruzioni sono funzionali esclusivamente alle attività di integrazione del reddito agricolo e, nel caso di costruzione esistenti, queste devono risultare non più necessarie alla conduzione del fondo, e funzionali invece alla nuova attività di integrazione.

Purché i richiedenti siano iscritti all'Elenco Regionale degli Operatori Agrituristiche, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ammodernamento, il risanamento conservativo la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento dei fabbricati rurali da destinare all'utilizzo agrituristiche.
- b) il restauro, l'adattamento e l'allestimento nei fabbricati rurali e in quelli ubicati in borghi rurali, di locali per la conservazione, la vendita ed il consumo dei prodotti agricoli e artigianali di esclusiva produzione regionale (ristorazione rurale, locali tipici);
- c) la realizzazione di nuovi edifici destinati alla integrazione del reddito agricolo sotto forma di agriturismo (offerta limitata di ristorazione, accoglienza, rifugi, ecc..) ed edifici connessi (locali per impianti, servizi igienici, amministrazione);
- d) la sistemazione, la nuova destinazione e l'arredamento conseguente dei locali di cui ai punti a) , b) e c) in adeguamento agli standards regionali per il settore agriturismo,
- e) la realizzazione di attrezzature sportive;
- f) l'installazione, la manutenzione e il miglioramento di opere igienico-sanitarie, tecniche, idriche e telefoniche;
- g) l'allestimento di spazi attrezzati per la sosta di tende, di roulotte e campers in adiacenza a fabbricati rurali.

Sono altresì consentite iniziative proposte dal comune dalla Comunità Montana, dalle Associazioni agrituristiche e da altri soggetti pubblici e privati, operanti nel settore agrituristiche, tendenti alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio e dall'ambiente rurale (allestimento di musei di cultura contadina, formazione di piazzali di sosta per i pic-nic, ripristino e realizzazione di sentieri pedonali, ciclistici e a cavallo, allestimento di palestre verdi, ecc..).

L'adeguamento dell'esistente deve rispondere alle esigenze della nuova specifica attività, alle nuove funzionalità conseguenti, alle norme per l'eliminazione delle Barriere architettoniche e per l'accessibilità a disabili ed impediti, ed alle norme igieniche e di sicurezza.

Le Aziende agrituristiche devono interessare superfici di almeno 2 ettari.

Qualora i lotti interessino più proprietà, queste ultime devono consorzarsi e produrre un adeguato *Piano Agriturstico Zonale*.

Per P.A.Z. si intende un progetto aziendale esecutivo che, oltre a configurare un Piano d'Azienda di cui al precedente art 30, comprende i seguenti elaborati:

- *relazione descrittiva delle Aziende e del programma integrato ai fini dell'utilizzo agriturstico, con specificazione delle attività di cui ai punti precedenti che si intendono esercitare;*
- *planimetria generale dell'intero lotto;*
- *progetti esecutivi delle singole parti edilizie e delle sistemazioni idraulico-forestali, impianti, aree attrezzate;*
- h) *programma di realizzazione del complesso.*

In mancanza di specifico *Piano Attuativo Integrato di Sviluppo Agriturstico*, di iniziativa comunale, valgono, per le nuove costruzioni, le Norme previste per le Zone Agricole E1 "produttive".

Pertanto, in coerenza con l'edificazione prevista in queste Zone, per le aree a vocazione agriturstica, e verificate le premesse di cui sopra, i volumi relativi sono da considerarsi destinati sia alla residenza (0,03 mq/mq) che alla attività agriturstica vera e propria, che quando connessa alla attività agricola preminente, può assimilarsi alle pertinenze agricole (0,010 mq/mq) .

Valgono pertanto, e salvo quanto diversamente specificato con la redazione dello specifico P.A.I.S.A. di iniziativa comunale, i seguenti indici complessivi :

Rc= 0,013 mq/mq;

H Max = 8,00 m ;

N° Piani = 2 ;

Art. 24) Cave di Prestito

Possono essere rilasciate Concessioni per cave di prestito, in caso di coltivazione temporanea non superiore ad un anno, in prossimità o in concessione funzionale con determinati interventi sul territorio, per una estensione dell'area non eccedente i mq 5.000.

La Concessione riguarderà di preferenza aree già compromesse da tale attività, da inquinamento o da fenomeni naturali tipo frane o erosioni.

In ogni caso la necessità di ricorrere a cave di prestito deve essere evidenziata con la relativa localizzazione e descrizione delle attività per le quali esse risultano funzionali.

La Concessione e' subordinata alla formulazione di una ipotesi di *Bonifica dell'Area e Sistemazione*, da attuare, a cura del concessionario, una volta esaurita la Concessione. La B.A.S. configura l'obbligo, tra l'altro, per i responsabili, di ricostituire un idoneo manto vegetale sui terreni già sfruttati e sulle discariche secondo precisi piani di ripristino ambientali concordati con gli Enti Locali (Regione e Comune).

Per le cave esistenti le presenti norme entrano in vigore alla cessazione della Concessione in atto.

ZONA F

Art. 25) Servizi Collettivi Pubblici e Privati

Sono destinate a servizi sociali di quartiere, ad attrezzature e ad impianti di interesse generale, nuovi servizi e impianti sportivi, piazze, parco naturale e parco attrezzato, infrastrutture di interesse intercomunale e comprensoriale.

Costituiscono gli elementi nodali di un ecosistema complesso.

In essi si producono le interazioni con i fattori connessi al suolo, al clima ed alle destinazioni funzionali, ed essi stessi producono effetti sui comportamenti sociali e psicologici.

Soprattutto nelle Zone di non ancora consolidata espansione edilizia si è prevista, quando ancora in presenza di spazi disponibili, la necessaria continuità delle aree verdi e delle attrezzature collettive.

Nelle zone F possono essere ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. Nelle aree di proprietà pubblica il Comune ha infatti facoltà di prevedere, attraverso lo studio di un apposito strumento preventivo, una integrazione tra residenza e servizi che renda l'intervento più organico e ne favorisca la gestione, oltre che l'integrazione.

Sono comprese nelle Zone F le sedi stradali e ferroviarie con le relative fasce di rispetto.

Le aree per infrastrutture stradali individuate negli elaborati grafici sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.

Il tracciato viario riportato sulle tavole di P.S.C. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della Zona, senza che ciò comporti variante al P.S.C.

Nelle aree destinate alla viabilità stradale, alle opere stradali per i mezzi meccanici, per i pedoni e per i relativi servizi funzionali, quali illuminazioni, semafori, etc., potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti etc.) ed aree di parcheggio.

Le aree appartenenti alla viabilità stradale non utilizzata, in sede esecutiva, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione, quanto ogni rapporto con la strada di cui non potrà in alcun modo disturbare le funzioni.

Gli interventi si realizzano, in generale, mediante intervento diretto.

Nelle Zone F sono comprese anche le aree per attrezzature sociali, culturali religiose e per l'istruzione, eventualmente gestite da soggetti privati.

Con Piano Attuativo il Comune può destinare più precisamente le singole aree a servizi specifici, verde attrezzato, parcheggi, aree pedonali, residenziali urbane e commerciali, o piazze e luoghi di aggregazione e socializzazione, secondo la sistemazione più organica e funzionale.

In tutte le Zone F l'edificazione pertanto e' in genere subordinata all'approvazione di un Piano di Servizi, anche limitato ad una singola area, che eventualmente comprenda le contigue zone residenziali, e che potrà prevedere anche destinazioni a servizi privati.

I privati stessi, purché proprietari, potranno realizzare, in tutto o in parte, i servizi previsti e candidarsi alle relative gestioni. In tal caso i servizi andranno opportunamente convenzionati, secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale.

Il relativo Piano di Servizi, redatto a cura del proponente privato, avrà le caratteristiche di P.L.C. di cui al presente Regolamento.

In generale potranno realizzarsi chioschi, postazioni logistiche, piccoli depositi, servizi igienici, nel rispetto dei seguenti parametri, al fine di garantire adeguate dotazioni per servizi ed attrezzature, salvo quanto disposto per le singole Zone e Sottozone :

Rc= 0,013 mq/mq;	HMax = 8,00 m ;	N° Piani = Max 2 ;
------------------	-----------------	--------------------

E' ammesso, in generale, il cambio di destinazione d'uso, tranne che per le Zone F1 e le Zone F6, purché nell'ambito dei servizi collettivi, e fermo restando le limitazioni ambientali relative alle più restrittive tra le Zone interessate.

Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche, religiose, sportive e civili in genere, e' ammessa la realizzazione di nuovi edifici ed eventuali servizi connessi, e l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto degli indici complessivi:

If = 3,00 mc/mq; Distanza da strade =10,00 m;	H Max = 10,50 mt. Parcheggi = 1 mq per ogni mq di edificato;	Rc = 0,30 mq/mq;
--------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	------------------

Piani seminterrati sono ammessi soltanto per necessità impiantistiche o di deposito/stoccaggio.
Le Sottozone F comprendono le fasce di rispetto, ai fini della applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.
Si distinguono le Sottozone :

- Sottozona F1,** verde
- Sottozona F2,** parcheggi
- Sottozona F3,** impianti sportivi
- Sottozona F4,** servizi pubblico-privati.
- Sottozona F5,** luoghi di culto.
- Sottozona F6,** piazze

ZONA F 1	a Verde
-----------------	----------------

Sono destinate ad attività libere all'aperto, quali passeggiate, gioco, sport, riposo, incontro.

Il sistema del verde assolve a più funzioni :

- a) caratterizza la forma e l'organizzazione dell'ambiente fisico, architettonico ed urbano.
- b) rappresenta un servizio fondamentale al quale ogni cittadino ha diritto (D.M. 2 aprile 68).
- c) propone il riequilibrio biologico come garanzia della reale salubrità dell'ambiente urbano ecologico.

Il bisogno sociale di verde è soddisfatto perseguendo una dimensione che supera il rapporto residenza/verde di vicinato per assumere quella territoriale, estendendosi dalle aree più propriamente urbane alle colline ed alle aree montane, ai nuclei rurali.

Al verde è affidato peraltro il compito di favorire il processo di riqualificazione urbana.

Gli interventi potranno essere realizzati sia come iniziativa pubblica che come iniziativa privata, purché concorrano, in quantità e qualità, all'assolvimento delle esigenze di igiene, svago, equilibrio bioclimatico.

Nel caso che si attui attraverso una iniziativa privata a completamento e sistemazione di un comparto edilizio, con previsione, ad esempio, di chioschi, vialetti, aiuole, piscine, fontane ecc, dovrà comunque esserne verificata la rispondenza a quanto prescritto all'art. 30 (Zone urbane edificate e di formazione recente) ed all'art. relativo (Tutela e sviluppo del verde) del presente R.E.U.

Della nuova edificazione il verde sarà parte costituente e qualificante.

Al sistema verde, inoltre, si dovrà attribuire carattere di continuità, e la sua attuazione è perseguita fino al singolo Permesso di costruire, rilasciabile solo se si è verificato il rispetto del verde esistente e delle prescrizioni in caso di abbattimento di essenze, che dovranno essere rimpiazzate da essenze coerenti con quelle presenti.

Si provvederà alla piantumazione con alberature ad altofusto, scelte tra quelle adatte ai climi marini e resistenti ai forti venti.

Saranno attraversate da percorsi pedonali e ciclabili ed attrezzate con idonei arredi come panchine, cestini per rifiuti, attrezzi per ginnastica all'aperto e "stazioni", punti di sosta e di relax.

Il verde ha dimensioni e funzioni diverse:

- a) *verde di tutela,*
- b) *verde attrezzato,*
- c) *parco naturale*

SOTTOZONA F1 a)	Verde di Tutela
------------------------	------------------------

Sono aree di rispetto da strada ed impianti pubblici, ferrovie, aree cimiteriali.

Sono anche le aree di argine, suscettibili di esondazione, aree particolarmente acclivi, fossi, orli di terrazzi naturali, aree ai margini dei torrenti o interessati da conoidi, e per le quali non è in ogni caso consentita l'edificazione.

Comprendono aree nelle quali va esercitata una particolare azione di vincolo e di controllo per garantire la conservazione e le valorizzazione dello stato attuale, di specie e di siti naturalistici particolarmente pregiati, flora e biotipi, paesaggi agricoli, tracce di antichi sistemi di coltivazioni.

Per queste aree sono consentite le sistemazioni dei sentieri, le sistemazioni a verde, la realizzazione di piccoli precari per l'osservazione naturale, ricoveri provvisori per gli animali, recinzioni in pietrame e/o paletti di legno, ristrutturazione di edifici eventualmente esistenti.

Le aree cimiteriali hanno una fascia di rispetto di 200 ml, misurati a partire dal muro di cinta o comunque dal limite dell'area cimiteriale stessa.

In questa fascia non possono consentirsi in alcun modo interventi edilizi che non siano strettamente pertinenti alla specifica funzione cimiteriale (art. relativo del presente R.E.U.).

SOTTOZONA F1 b)	Verde Attrezzato
------------------------	-------------------------

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

If = 0,10 mc/mq; Distanza da strade =10,00 m;	H Max = 4,50 Parcheggi = 1 mq per ogni mq di edificato;	Rc = 0,20 mq/mq;
--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	------------------

Ad eccezione di chioschi, bar e servizi igienici, da realizzarsi in precario (smontabili e non fissi) con volumetria massima complessiva per ogni singola area a verde non superiore a 200 mc, non è consentita la realizzazione di alcuna altra cubatura. Va destinato a parcheggio almeno il 20% della superficie fondiaria.

Piani seminterrati ed interrati sono ammessi soltanto per necessità impiantistiche o di deposito/stoccaggio e purché adeguatamente isolati dal terreno.

E' consentito il recupero di eventuali edifici esistenti da utilizzare per spazi ed attrezzature di ritrovo, di ristoro, svago e spettacolo (bar, self-service, dancing, teatri all'aperto, spazi per pratiche sportive, ecc.).

Il tal caso il volume e la superficie esistenti potranno essere aumentati del 50%, e comunque fino ad un massimo di 300 mc, anche se destinati ad alloggio del custode o del proprietario.

L'area è destinata ad attività all'aperto, gioco bimbi e ragazzi, attività per anziani.

Potranno realizzarsi impianti sportivi, ambienti per il gioco al chiuso, ricovero attrezzi, locali per i servizi igienici.

Potranno altresì realizzarsi piccoli ambienti con funzioni museali, di esposizione permanente o temporanea, di incontro, chioschi per la musica ed attrezzature per il ristoro.

Almeno 1/4 sarà piantumato ad altofusto, siepe e prato.

Almeno 1/5 sarà destinato a parcheggi.

Possono realizzarsi percorsi ciclopedonali, elementi di arredo, campi da gioco (minicalcio, minibasket, pattinaggio, ecc.), e gioco bimbi (altalene, giostre a mano, buche con sabbia, ecc.).

Può essere infine consentita la realizzazione di campeggi, previa stipula di apposita Convenzione con il Comune temporaneamente limitata, nel qual caso le strutture devono avere carattere provvisorio ed essere rimovibili nel caso che alla cessazione di validità della Convenzione questa non venga rinnovata.

In tal caso per l'area è valido tutto quanto previsto per la Zona D4, limitatamente ai campeggi.

SOTTOZONA F1 c)

Parco

Comprende aree di particolare pregio ambientale oppure strategiche ai fini della riqualificazione di vaste aree del territorio comunale.

Possono conseguire anche da finalità didattiche e culturali (Centri di esperienza ambientale, Parchi Letterari) o contenere spazi e strutture ad esse collegate.

Possono essere disciplinate attraverso la redazione di specifici progetti esecutivi (Piani particolareggiati che dovranno precisare gli indici, i parametri e le modalità di intervento, classificando con esattezza le varie aree del Parco ed i rispettivi vincoli)

Per questi progetti esecutivi valgono tuttavia le seguenti prescrizioni:

- sono consentite le attività agricole esistenti ed anche il loro incremento con l'obbligo di mantenere e rinnovare l'attuale manto boschivo;
- il vincolo di inedificabilità non comprende la realizzazione di costruzioni minori a servizio dello sport, svago ed attività ricreative o didattico-culturali (chioschi, piccoli rifugi, punti di ristoro, percorsi pedonali, attrezzature per fitness);
- il vincolo di inedificabilità non comprende la realizzazione di tracciati stradali o percorsi in genere, purché questi siano realizzati nel rispetto di quanto previsto al punto a) e con le caratteristiche di strade interpoderali;
- si possono consentire attività agrituristiche e/o a finalità sportive (percorso vita, radure attrezzate, area pic-nic, relax, punti panoramici, osservatori naturalistici) o di appoggio per percorsi di inoltro (foresterie, rifugi, ristoro), sono vietati interventi che introducono elementi di inquinamento e riduzione della superficie forestale;
- E' ammessa la realizzazione di piccoli edifici con funzione di "laboratori didattici", con aula informatica e spazio per esperimenti naturalistici, o incontri a finalità culturali, visite, studi e ricerche, servizi igienici ed eventuali locali di presidio, con posto letto e cucina per il custode. In quest'ultimo caso devono essere rispettati i seguenti indici:

H Max = 4,50 Distanza da strade =10,00 m;	Rc = 0,20 mq/mq; Parcheggi = 1 mq per ogni mq di edificato;
----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

La volumetria massima complessiva non sarà superiore a 300 mc, e non è consentita la realizzazione di alcuna altra cubatura che non soddisfi necessità esclusivamente tecniche, impiantistiche e tecnologiche legate alla funzione di presidio scientifico, didattico o culturale in genere. Piani seminterrati ed interrati sono ammessi soltanto per necessità impiantistiche o di deposito/stoccaggio e purché adeguatamente isolati dal terreno.

Di preferenza i progetti di Parco saranno oggetto di preventiva selezione attraverso la forma del Concorso di idee.

Sono ammessi interventi di sistemazione a Parco e di valorizzazione delle emergenze ambientali.

Le costruzioni necessarie, in ogni caso, non avranno comunque altezza superiore ai 4.50 m. fuori terra, escluso le parti tecnologiche strettamente indispensabili.

I volumi saranno realizzati, di preferenza, con tecnologie proprie della tradizione locale, con prevalenza di legno, o comunque rivestiti di pietrame.

Le pavimentazioni esterne saranno sistemate in modo da conservare o migliorare le originarie capacità drenanti del suolo.

Sono realizzabili le seguenti tipologie di Parco:

- urbano attrezzato A nord e/o a valle del Centro storico, lungo lo sperone della Giulitta, Falconara ed Impresa (aree già oggetto di Concorso di idee).
 - archeologico *Collina di Palestro, Torre Nave, Giardini, Pergolo.ecc..*
 - parco fluviale *Lungo la Fiumarella o il Fiume Noce*
 - parco naturalistico *su tutte le aree del territorio comunale*
 - parco culturale *su tutte le aree del territorio comunale*

SOTTOZONA F2

Parcheggi

Sono aree destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggio, ed avranno sempre, per quanto possibile, caratteristiche di attrezzature per interscambio.

Possono essere integrati con attività commerciali e di servizi.

I parcheggi pubblici saranno realizzati di norma a livello stradale.

La realizzazione di questi servizi spetta in genere alla Pubblica Amministrazione, ma previa apposita Convenzione, alla loro realizzazione e relativa gestione possono concorrere anche Cooperative, Enti o privati.

In questo caso il Concessionario può gestire e/o realizzare il servizio a proprie spese, anche su area comunale o nel sottosuolo delle stesse, previa approvazione di specifico progetto, redatto a proprie spese, nel quale sono descritte, tra l'altro:

- h) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la realizzazione;
- i) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
- j) i tempi e le modalità di verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per le eventuali inadempienze.

Se l'area è pubblica, il privato assume la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero limitato di anni come da Convenzione stipulata con l'Amministrazione, e garantisce in questo periodo la verifica del servizio da parte dell'Ente.

Scaduto il termine, la Concessione è rinnovabile previa rinegoziazione.

In alternativa, il Comune entra in piena proprietà dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del Concessionario, che ne cessa l'uso.

Se l'area è privata, la Concessione dovrà prevederne la destinazione per un congruo numero di anni (non meno di 10).

Nei parcheggi a livello stradale saranno obbligatoriamente messe a dimora, curandole fino ad attecchimento, piante ad alto fusto nei modi e nella misura prevista dal presente R.E.U..

Le caratteristiche di eventuali parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune, anche su proposta privata, in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica, eventualmente su indicazione di un Piano di Attuazione, che può essere l'apposito Piano di Circolazione e del Traffico.

Il carattere di assoluta necessità di infrastrutture per la sosta, e di spazi liberi attrezzati, data la quantità e la qualità del particolare servizio cui sono destinati, connesso alle presenze turistiche stagionali oltre che alle necessità dei residenti, richiede accorgimenti che rendano la sosta stessa, motorizzata o pedonale che sia, accettabile nel quadro urbano di riferimento, e rendano dignitoso il suo inserimento nel contesto e la sua offerta sociale.

Di qualunque limitazione o variazione delle aree destinate a parcheggio, come pure delle piazze, dovrà essere debitamente dimostrata la eventuale ed obiettiva necessità.

Gli accessi saranno realizzati in modo da limitare i tempi di attesa, in quanto i veicoli, con motori al minimo, manovrano nelle condizioni più favorevoli all'emissione di residui inquinanti, e si dovranno adottare tutti gli accorgimenti per evitare che la sosta diventi fonte di pesante inquinamento.

La pavimentazione sarà del tipo con capacità drenante almeno al 40%.

Le acque di scarico avranno un recapito nel quale sarà ottenuta la necessaria depurazione.

Si dovranno limitare gradini e rampe, limitando le occasioni di pericolosità e/o di inagibilità, realizzando soluzioni per l'uso da parte di handicappati, di inabili, e favorendo l'uso di carrozzine e carrelli.

Dovrà realizzarsi un efficace impianto di pulizia oltre che di smaltimento delle acque meteoriche. Queste, se l'area è in depressione, saranno allontanate con opportuni sistemi meccanici.

Dovranno realizzarsi piccole aiuole e cortine di separazione in verde al contorno dell'area e, dovunque possibile, si procederà all'impianto di essenze arboree e cespugli, ed alla realizzazione di opportuni sistemi di ombreggiamento.

Oltre all'azione di filtro, le essenze vegetali avranno il compito di rendere più gradevole sia la permanenza delle persone nell'area, che la presenza stessa dell'area nell'ambito urbano.

L'area sarà del resto attrezzata con cestini per la raccolta dei rifiuti, tettoie, eventuali panchine e fontanelle.

Dovrà prevedersi l'installazione di colonnine per il telefono pubblico con annessa chiamata diretta per soccorso sanitario e polizia, buca per lettere, supporto per informazioni turistiche ed urbane in genere, ed una toilette autopulente.

Si dovranno per questo rispettare i seguenti indici:

If = 2 mc/mq; Distanza da strade = 10,00 m;	Rc = 0,40; H Max = 10,50;	N° Piani = Max 2 fuori terra ; Max 1 interrato ;
------------------------------------------------	------------------------------	-----------------------------------------------------

Sono ammessi ulteriori piani seminterrati ed interrati soltanto per necessità impiantistiche o di deposito/stoccaggio e purché adeguatamente isolati dal terreno.

Potrà prevedersi un'area per la guardiana e il presidio, anche informativo e sanitario.

Le coperture potranno destinarsi anch'esse a spazio parcheggio o a servizi ristoro, bar, giardino pensile.

Nel caso del parcheggio per autocorriere (Stazione Bus) si può consentire, in funzione delle esigenze tecniche e di permanenza, la realizzazione di pensiline, piani porticati, tettoie, spazi per la manutenzione ed il lavaggio dei mezzi, locali di attesa, ristoro, servizi igienici, edicola, punti di informazione ed altre attrezzature connesse.

In questo caso potrà anche realizzarsi un *Centro servizi comuni* per i privati che, con apposita Convenzione, potranno promuovere e realizzare, oltre che proporsi per gestire, l'intervento.

Si dovranno per questo rispettare, per quest'ultimo, i seguenti indici:

If = 2 mc/mq; Distanza da strade = 10,00 m;	Rc = 0,50 Parcheggi = 3 mq per ogni mq di edificato;	N° Piani = Max 2;
------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	-------------------

Limitatamente al Centro Servizi, eventuali piani interrati sono ammessi soltanto per necessità impiantistiche o di deposito/stoccaggio.

SOTTOZONA F3

Aree per lo Sport

Comprendono attrezzature sportive che per la loro dimensione e/o funzione hanno un livello sovracomunale.

Vi è prevista la concentrazione di attrezzature, organicamente sistemate in modo da costituire un vero e proprio Centro Sportivo, sia dal punto di vista formale che funzionale.

Gli impianti potranno essere sia scoperti che coperti, immersi nel verde e destinati alla pratica sportiva di ragazzi, adulti, anziani.

Saranno piantumate per almeno 1/3 dell'intera area (alberi di alto fusto, siepe, prato), anche per schermare le singole aree di gioco, senza però impedire la visuale reciproca.

Saranno realizzati percorsi ciclopedonali interni, ed attrezzature per lo sport all'aperto (bocce, calcio, pallavolo, tennis, ecc..) oltre a spogliatoi, servizi igienici e magazzini, e ad attrezzature connesse alle attività sportive (gradonate, pensiline, ecc..).

Sono consentiti chioschi-bar ed eventuale alloggio per il custode, con volume complessivo contenuto nei seguenti indici :

If = 0,2 mc/mq ; Distanza da strade e confini =10,00 m;	Rc = 0,25 ; N° Piani = 1 ;	Hmax = 4,50 ;
------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------

Piani interrati sono ammessi soltanto per necessità impiantistiche, di parcheggio o di deposito/stoccaggio.

Nel caso invece che su un'area destinata a sport debba essere realizzato un edificio idoneo alla pratica dello sport a livello agonistico (pallacanestro, pugilato, tennis, ecc.) e possibilmente utilizzabile anche come sala per convegni, congressi ed attività collettive in genere, questo sarà dotato di *parterre* per i campi da gioco e servizi per gli atleti (spogliatoi, servizi igienici, ecc.), e tribune e servizi per il pubblico (servizi igienici, bar, biglietteria, ecc.).

Comprenderà servizi generali ed impianti tecnologici (sala stampa, pronto soccorso, depositi e magazzini , centrale impianti tecnici, ecc.), oltre ad un eventuale alloggio per il custode.

Almeno ½ della superficie della Zona deve essere lasciata a verde (alberi di altofusto, siepe, prato).

La superficie da destinare a parcheggio sarà calcolata in funzione di un posto macchina per ogni 5 spettatori.

In tal caso si dovrà verificare il rispetto dei seguenti indici:

If = 3 mc/mq; Distanza da strade e confini =10,00 m;	Rc = 0,40;	H Max = 10,50 ; N° Piani = 2 ;
---------------------------------------------------------	------------	-----------------------------------

Anche in questo caso piani interrati sono ammessi soltanto per necessità impiantistiche, di parcheggio o di deposito/stoccaggio.

Le attrezzature potranno essere realizzate e gestite anche da privati, eventualmente proprietari dell'area, previa Convenzione da stipularsi con il Comune.

In caso di utilizzo di aree di proprietà pubblica, al termine al periodo di validità della Convenzione, ed in caso che questa non venga rinnovata, le attrezzature rimarranno di proprietà pubblica.

In ogni caso i servizi igienici saranno realizzati in muratura.

Potranno realizzarsi magazzini, servizi, "punto vigilanza" e "punto sanitario" attrezzati per le emergenze.

Le relative costruzioni non potranno superare i seguenti indici :

If = 0,5 mc/mq; Distanza da strade e confini =10,00 m;	Rc = 0,25 ;	HMax = 4,50 ; N° Piani = 1 ;
-----------------------------------------------------------	-------------	---------------------------------

Non sono ammessi piani interrati, tranne che per necessità impiantistiche.

SOTTOZONA F4

Servizi Pubblico-Privati

Comprendono aree edificabili ma destinate ad attrezzature di interesse collettivo, partecipative, didattiche, sociali, e case per anziani o colonie estive.

Vi si potranno pertanto realizzare attrezzature ed edifici civili, militari, di pubblica sicurezza e religiosi di interesse comunale o intercomunale, zone cimiteriali, verde pubblico attrezzato o sportivo, servizi generali, parcheggi, precari di pubblica utilità.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggio, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura previste all'art. 47, "Tutela e sviluppo del verde".

Sulle aree edificate alla data di adozione del presente Piano sono consentite Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Ristrutturazione edilizia .

E' consentita inoltre, la sopraelevazione, l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione, con l'aumento massimo fino al 30% della volumetria e delle superfici esistenti.

Gli eventuali ampliamenti possono però effettuarsi solo nel rispetto dei seguenti indici:

If = 3 mc/mq ; Distanza da strade e confini =10,00 m;	Rc = 0,40 ;	HMax = 7,20 m; Max Piani = 2 ;
----------------------------------------------------------	-------------	-----------------------------------

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, purché nell'ambito dei servizi collettivi.

Se le aree non sono edificate è consentita comunque la costruzione di nuovi edifici fino ai suddetti indici.

Per ogni mq di superficie saranno realizzati almeno 2 mq di parcheggio.

Se l'edificazione è scolastica i mq di parcheggio saranno 4 per ogni mq di superficie.

Comprendono aree edificabili ma destinate ad attrezzature di interesse collettivo, partecipative, didattiche, sociali, e case per anziani o colonie estive.

Vi si potranno pertanto realizzare attrezzature ed edifici civili, militari, di pubblica sicurezza e religiosi di interesse comunale o intercomunale, zone cimiteriali, verde pubblico attrezzato o sportivo, servizi generali, parcheggi, precari di pubblica utilità.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggio, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura previste all'art. 47, "Tutela e sviluppo del verde".

Sulle aree edificate alla data di adozione del presente Piano sono consentite Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Ristrutturazione edilizia .

E' consentita inoltre, la sopraelevazione, l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione, con l'aumento massimo fino al 30% della volumetria e delle superfici esistenti.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, purché nell'ambito dei servizi collettivi.

Se le aree non sono edificate è consentita la costruzione di nuovi edifici con indici :

If = 3 mc/mq ; Distanza da strade e confini =10,00 m;	Rc = 0,30 ;	HMax = 7,20 m; Max Piani = 2 ;
----------------------------------------------------------	-------------	-----------------------------------

Per ogni mq di superficie saranno realizzati 2 mq di parcheggio.

Se l'edificazione è scolastica i mq di parcheggio saranno 4 per ogni mq di superficie.

SOTTOZONA F5

Luoghi di Culto

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici:

If = 3,00 mc/mq; Rc = 0,40 mq/mq ; Distanza =10,00; N° Piani = 2; Distanza da strade e da confini =10,00 m; H Max = 11 m, comprese eventuali torrette o campanili; Parcheggio = min 3 mq per ogni mq di edificato;

Sono consentiti piani interrati e seminterrati, con funzioni anche connesse alle attività liturgiche, oltre che di deposito, stoccaggio e parcheggio, purché adeguatamente isolati dal terreno.

Si dovranno limitare gradini e rampe, limitando le occasioni di pericolosità e/o di inagibilità, realizzando soluzioni per l'uso da parte di handicappati, di inabili, e favorendo l'uso di carrozzine e carrelli.

Dovrà realizzarsi un efficace impianto di pulizia oltre che di smaltimento delle acque meteoriche. Queste, se l'area è in depressione, saranno allontanate con opportuni sistemi meccanici.

Dovranno realizzarsi piccole aiuole e cortine di separazione in verde al contorno dell'area e, dovunque possibile, si procederà all'impianto di essenze arboree e cespugli, ed alla realizzazione di opportuni sistemi di ombreggiamento.

Oltre all'azione di filtro, le essenze vegetali avranno il compito di rendere più gradevole sia la permanenza delle persone nell'area, che la presenza stessa dell'area nell'ambito urbano.

L'area sarà attrezzata con cestini per la raccolta dei rifiuti, tettoie, eventuali panchine e fontanelle.

SOTTOZONA F6

Piazze

Aree scoperte di socializzazione, destinate a funzione di "corte urbana".

Di qualunque limitazione o variazione delle aree destinate a piazze dovrà essere debitamente dimostrata la eventuale ed obiettiva necessità.

In generale non è possibile realizzare strutture edilizie. Sono però in generale consentiti limitati manufatti come portici, fontane, monumenti scultorei, sistemazioni ambientali, elementi di arredo urbano, sottopassi e sovrappassi, servizi igienici.

Ognuna delle piazze dovrà avere connotazione particolare ed essere riconoscibile dalle altre, ma avranno tutte un comune impianto di base:

- il traffico veicolare potrà soltanto lambire la piazza, attraversandola lateralmente senza addentrarvi, e ne dovrà essere separato tramite opportuna schermatura (marciapiedi, siepi, alberature ed anche portici).
- lungo la direttrice di traffico potranno realizzarsi anche delle aree di sosta per i veicoli, in ragione massima di un 20% dell'area complessiva della piazza, che sarà comprensivo anche di eventuale fermata bus.
- la rimanente area libera sarà sistemata con zone ombrose, spazi di incontro con panchine, pavimentazioni con giochi per bimbi, fontanelle di acqua potabile e piccoli dislivelli, garantendo comunque, e con gli opportuni accorgimenti, il massimo grado di accessibilità alle diverse tipologie di utenza, compresi gli inabili e gli impediti.
- un'area, non marginale, sarà comunque destinata a "punto di servizio ed informazione", con telefono pubblico dotato anche di chiamata diretta per emergenza sanitaria e di vigilanza.
- per la pavimentazione, il sistema di innaffiamento e manutenzione del verde, di lavaggio e di smaltimento delle acque meteoriche e di scarico, vale quanto indicato per le aree F2 di parcheggio.
- l'impiantistica dovrà inoltre consentire anche l'installazione eventuale di un servizio igienico pubblico del tipo "autopulente".
- gli impianti di illuminazione dovranno produrre luminosità diffusa, ma anche puntuale in zone particolari, e soprattutto in prossimità del "punto di servizio ed informazione", che dovrà risultare chiaramente individuabile e sicuro, realizzato con accorgimenti "antivandalo", e che potrà avere dotazione variabile dal semplice tabellone per l'affissione di avvisi ed informazioni di interesse pubblico, al chiosco per informazioni turistiche o di servizio.

Il progetto di sistemazione dovrà organizzare gli spazi ed i servizi in modo tale da consentire che l'area, all'occorrenza, possa essere disponibile per incontri collettivi (saghe, feste di quartiere, piccole rappresentazioni, comizi, eventuali utilizzi privati convenzionati (come ad esempio servizio estivo di intrattenimento, ecc..) in modo sicuro, ottimizzandone la funzionalità, massimizzando l'accessibilità e la permanenza, e minimizzando il disturbo per le abitazioni limitrofe. Fermo restando la destinazione principale a piazza con funzionalità urbana, l'area potrà essere attrezzata con parcheggio seminterrato o interrato, purché questo non ne diminuisca in alcun modo l'accessibilità e la fruibilità.

Con apposito Piano di Servizi si potrà disciplinare in modo coordinato il sistema delle piazze, ma anche in assenza di questo, all'occorrenza, l'Amministrazione Comunale potrà, per la singola piazza, imporre finiture, colori e tipologie coordinate sia per l'intervento all'interno dell'area che per gli edifici circostanti e per le recinzioni, per i muri e per il verde dei giardini prospicienti l'area.

Al di sotto del piano della piazza è possibile realizzare Max un piano, eventualmente seminterrato, adibito a parcheggio, ed in questo caso questo piano sarà disciplinato come per la Sottozona F2, parcheggi.

ATTUAZIONE DEL P.S.C.

CAPITOLO I° Commissione Edilizia

Art. 26) Istituzione

È compito dell'Amministrazione comunale la istituzione, la conferma o la rimozione della Commissione Edilizia

Art. 27) Attribuzioni

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune ed esprime parere al Sindaco in merito a:

- a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) progetti di intervento edilizio di qualsiasi genere, sia di nuova costruzione che di ampliamento, sia di demolizione, ristrutturazione, recupero e/o trasformazione strutturale o estetica del patrimonio naturale o edilizio esistente, di natura privata o collettiva, e qualunque ne sia l'uso e la destinazione;
- c) progetti di massima, in via preliminare, relativi ad opere di particolare importanza e comunque quando richiesto;
- d) eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori o per la loro verifica;

- e) rinnovo o proroga del Permesso di costruire;
- f) formazione di chioschi permanenti o provvisori, fabbricati accessori in genere;
- g) costruzioni di strade private e/o opere di urbanizzazione del territorio; opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
- h) varianti ad opere assentite;
- i) piscine, impianti sportivi in genere coperti o scoperti, costruzione ed impianti relativi a campeggi;
- j) tutte le coperture, di qualsiasi forma, struttura e materiale siano fatte a qualunque uso.
- k) cappelle ed edicole funerarie in genere;
- l) stazioni di servizio carburante – torri e tralici per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
- m) realizzazione di opere di urbanizzazione o di infrastrutture per impianti sia da parte di privati che di enti o società, su suoli pubblici o privati;
- n) opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione, anche urbanistica, relativamente ad immobili od aree ricadenti nei vincoli previsti dalla Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, e successive modificazioni ed integrazioni e circolari, o dichiarati dal P.S.C. aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- o) rilascio di Permessi di Costruire in sanatoria;
- p) Piani attuativi e definizione di aree o immobili da assoggettare a Piano di Recupero.
- q) opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali, che dovranno comunque acquisire il parere del Comune ed ottenere il relativo atto autorizzativo e dovranno inoltre depositare, prima dell'inizio di qualsiasi opera, le prove dell'accertamento di cui al Testo unico dell'edilizia;
- r) tutte le restanti tipologie di opere non definite negli articoli successivi;
- s) orientamenti di bioedilizia e comunque di ecocompatibilità di interventi complessi;
- t) attestazioni di compatibilità architettonica a preprogetti per interventi in zona A del territorio comunale per i quali il soggetto attuatore intende procedere avvalendosi della facoltà di denuncia di inizio attività.

Le opere però di cui ai punti sopra citati, nei casi previsti dalla legge, e alle condizioni espresse nel comma precedente, potranno essere soggette a Denuncia di Inizio Attività, senza quindi il necessario esame da parte della Commissione Edilizia.

Al parere della Commissione (a meno che gli interventi interessino patrimonio soggetto ai vincoli del Restauro e al Risanamento Conservativo o che siano vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 1999 o ai sensi di disposizioni Regionali, Nazionali o Comunitarie relative alla conservazione e valorizzazione del patrimonio storico artistico e documentario esistente, nei quali casi va comunque acquisito il parere della Commissione) non sono soggette di regola le opere sotto elencate:

- h) operazioni interne alla singola unità immobiliare, sia alloggio o unità produttiva o commerciale, che non diano luogo a modifiche di volume o a variazioni esterne che alterino i prospetti, o a cambi di destinazione d'uso di fatto dell'unità immobiliare;
- i) limitate modifiche di destinazione d'uso o limitati ampliamenti e della superficie utile che non incidano sulla tipologia e non modificano l'assetto del suolo in rapporto al tessuto urbano circostante;
- j) rifacimento conservativo o manutenzione ordinaria delle coperture;
- k) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico;
- l) rinterrì, scavi temporanei, depositi a cielo aperto;
- m) impianti tecnologici interni o esterni agli edifici, tranne nei casi prescritti da disposizioni normative;
- n) opere provvisoriale.
- o) rivestimenti e posa di lapidi nel cimitero comunale.

Art. 28) Composizione

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti Commissari:

Componenti permanenti di diritto

- h) Sindaco o un Assessore suo delegato, che la presiede;
- i) Responsabile A.S.L.;
- j) Responsabile del Servizio, con compiti di istruzione ed illustrazione, senza diritto al voto;
- k) un Vigile del Fuoco o un esperto in materia di Protezione Civile.

Componenti nominati dalla Giunta Comunale

- l) un architetto o ingegnere scelto in una terna designata dal rispettivo Ordine Professionale;
- m) un geologo scelto in una terna designata dal Collegio Professionale;
- n) un legale esperto;
- o) un geometra residente nel Comune;
- p) due Consiglieri, di cui uno di minoranza, scelti dal Consiglio Comunale;

I Commissari di cui ai punti l), m), n) e o) durano in carica cinque anni e sono rieleggibili soltanto dopo altri 5 anni.

Decadenza e incompatibilità

I Componenti saranno dichiarati decaduti e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Sono incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

I Componenti della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

I Componenti subentrati, anche a seguito di dimissioni, impedimento o decesso, durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai Componenti sostituiti.

Conflitto di interessi

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

Art. 29) Ambito di Valutazione e Funzionamento

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, e comunque quando vi sia almeno un progetto presentato e che attenda il suo parere, su convocazione del Sindaco almeno tre giorni prima della seduta.

Le adunanze sono valide quando intervengano almeno la metà più uno dei Commissari con diritto al voto.

Qualora però nel corso della riunione, per l'esame di un progetto, si verificano gli estremi di incompatibilità con la presenza di più Commissari, e questa circostanza provochi il venir meno della maggioranza, ed al solo scopo di consentire il proseguimento del lavoro della Commissione, si può passare all'esame del progetto immediatamente successivo nell'ordine del giorno, fermo restando l'acquisizione, per il progetto interessato, della priorità di esame nella riunione di Commissione immediatamente successiva.

Modalità di valutazione

La Commissione Edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal Responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale, giudizio redatto a cura del Responsabile stesso.

Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:

- h) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
- i) il rapporto con il contesto;
- j) la qualità progettuale;
- k) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

La Commissione Edilizia può indicare o prescrivere modifiche, anche su indicazione di altri organi preposti al controllo o del Responsabile del Procedimento, agli elaborati ed alla documentazione progettuale che non stravolgano la proposta presentata senza la necessità di riesaminare le proposte stesse.

La Commissione Edilizia può esprimere un parere preliminare su proposte di massima o interpretazioni e dare eventuali direttive in merito alle richieste formulate.

Il Presidente, sentito il Responsabile del Procedimento ha facoltà di convocare, durante le adunanze della Commissione Edilizia o eventuali altre Commissioni, anche congiunte, ma non al momento dell'espressione del parere, il progettista per avere ulteriori idonei chiarimenti sulla proposta presentata.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare alle adunanze, senza diritto al voto, personale notoriamente esperto nei problemi trattati.

La Commissione Edilizia può esprimere la sua interpretazione sulle norme del Regolamento Edilizio e Urbanistico e sulla sua attuazione da sottoporre anche ad eventuali altre Commissioni competenti per l'interpretazione finale a cura dell'Amministrazione.

E' facoltà del Presidente o suo delegato, sentito il Responsabile del Procedimento, convocare Commissioni congiunte per l'esame ed il parere su proposte presentate.

Qualora il provvedimento emanato dall'autorità competente sia diverso dal parere della Commissione Edilizia o di altre Commissioni competenti, anche congiunte, l'Autorità competente all'emanazione di tale provvedimento dovrà adeguatamente motivare e giustificare la propria scelta.

Modalità di valutazione ai fini dell'autorizzazione paesaggistica

La Commissione edilizia, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai Commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 15 della L. 1497/39, o dal Testo unico dell'edilizia, la struttura comunale competente deve porre a disposizione tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

Ordine del giorno

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

L'ordine del giorno è consegnato ai membri della Commissione edilizia prima della seduta stessa.

Validità delle sedute

Nella prima seduta della Commissione Edilizia i commissari eleggono fra loro il Vicepresidente, scelto tra i Commissari Amministratori.

Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

Il Delegato dei Vigili del Fuoco non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.

Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Pubblicità delle sedute

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.

Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista e limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Verbalizzazione

Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile del servizio o da un suo delegato o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente.

Il Commissario incaricato di verbalizzare mantiene il diritto di voto.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti da tutti i membri presenti.

Sopralluogo

E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere previsto dal presente Regolamento.

In casi eccezionali la Commissione Edilizia può delegare alcuni membri all'effettuazione del sopralluogo.

Rapporto tra commissione edilizia e strutture organizzative comunali

La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

Rientra nei diritti di ciascun Commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

Ciascun Commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione Edilizia.

Il parere espresso dalla Commissione può essere:

- favorevole ad eventuali condizioni; (da specificarsi)
- favorevole;
- contrario;

Il parere sarà reso a maggioranza assoluta dei voti presenti.

In ogni caso il parere deve essere adeguatamente motivato.

I Componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti eventualmente da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti; non potranno comunque, in ogni caso, assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

La partecipazione al voto su una determinata opera edilizia da parte di un Componente della Commissione costituisce motivo di totale incompatibilità per quest'ultimo ad assumere, anche a distanza di tempo, incarichi di Progettazione, Direzione dei lavori o costruzione circa l'opera in esame.

Il segretario della Commissione Edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze insieme al Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura:

Esaminato dalla Commissione

Edilizia

completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

Il parere, insieme alla data in cui viene espresso, sarà riportato in ogni documento successivo che lo riguardi.

I processi verbali delle adunanze, infine, devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, quelli contrari, quelli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto relative al parere dato.

Determinazione di criteri e metodi di lavoro

La Commissione, all'atto del suo insediamento e preliminarmente alla sua attività consultiva, deve esplicitare in un suo documento che sarà denominato **Dichiarazione di intenti**, i criteri ed i metodi di lavoro che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

Il documento, se prodotto, dovrà essere trasmesso al Consiglio Comunale che dovrà deliberarlo come allegato al Regolamento Edilizio ed Urbanistico comunale.

Al termine del proprio mandato La Commissione produrrà una relazione sull'attività svolta che sarà denominata **Rapporto consuntivo**, nel quale dovrà inoltre esplicitare eventuali proposte di emendamenti e di integrazioni da apportare al Regolamento.

Il rapporto consuntivo sarà trasmesso al Consiglio Comunale e costituirà riferimento per la formulazione della **Dichiarazione di intenti** della nuova Commissione che dovrà insediarsi.

CAPITOLO II° Strumenti di attuazione

Art. 30) Modalità di Attuazione del P.S.C.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in Strumenti di Intervento Diretto e Strumenti di Intervento Preventivo.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.S.C. indicate nelle Tavole a corredo del P.S.C. stesso e previste del presente Regolamento.

In ogni caso deve essere garantita l'osservanza dei limiti minimi di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi stabiliti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444, e definiti nel presente Piano e dagli strumenti di intervento preventivo, di seguito definiti Piani di Attuazione.

Art. 31) Piani di Attuazione

I Piani di Attuazione possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Sono **Piani Attuativi Unitari** di iniziativa pubblica :

- 1) **I Piani Particolareggiati di Esecuzione** di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.E.). Ad essi, in particolare, è affidato il compito di bonificare e razionalizzare l'edilizia recente dove le attuali caratteristiche di questa e del suo intorno rendono opportuna una trasformazione anche urbanistica a causa di inadeguatezza, oppure di rischio per persone e cose.
- 2) **I Piani delle Aree Destinate ad Insediamenti Produttivi**, di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni (PIP);

- 3) **I Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente**, di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 (PPR) e/o redatti ai sensi di normative per il recupero edilizio ed urbano a seguito di calamità naturali o in base a programmi di recupero regionali o statali, e programmi redatti per gli scopi ed ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985;
- 4) **I Piani di Risanamento di Aree di Recente Edificazione**, qualora si ravvisi la necessità di razionalizzazione sia urbanistica che edilizia;
- 5) **Il Piano dei trasporti**, di cui alla Legge 151/81 e Leggi Regionali;
- 6) **I Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui alla Legge 167/62,
- 7) **I Piani di Servizio (PS)** che saranno proposti ed approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente :
 - a) Piano Commerciale;
 - b) Piano del Porto Canale;
 - c) Piano delle Attività Produttive;
 - d) Piano Urbano del Traffico;
 - e) Piano della Circolazione;
 - f) Piano dei Parcheggi;
 - g) Piano Ciclo-Pedonale;
 - h) Piano di Forestazione;
 - i) Piano Agrituristico;
 - j) Piani del Verde;
 - k) Piano delle Attrezzature Turistiche;
 - l) Piano delle Spiagge;
 - m) Piano delle Attrezzature Collettive;
 - n) Piano del Colore;
 - o) Piano di Protezione civile

Sono **Piani Attuativi Unitari** di iniziativa privata :

- 1) **I Piani di Recupero** di cui all'art. 30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 ;
- 2) **I Piani di Lottizzazione Convenzionata** di cui all'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (PLC);
- 3) **I Piani di Servizio**, qualora interessino esclusivamente attrezzature d'uso collettivo, ma su proprietà privata, che saranno approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

L'obbligo dell'intervento preventivo si applica a determinate parti nel Territorio Comunale indicate espressamente dalle Tavole di P.S.C. e dalle Norme per le singole Zone, o da Deliberazione Comunale ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Tale indicazione può stabilire che l'intervento preventivo sia attuato mediante specifici tipi di Piano oppure indifferentemente attraverso uno qualsiasi dei Piani sopra elencati.

L'Amministrazione Comunale può deliberare Piani di Attuazione per ogni parte del territorio comunale e per qualsiasi specifico obiettivo di utilità collettiva.

Per la loro natura di interventi preventivi, i Piani di Attuazione sono realizzati attraverso Progetti Esecutivi.

Art. 32) Pianificazione Negoziata

L'attuazione dei Piani può avvenire attraverso le procedure della Pianificazione negoziata, qualora si faccia ricorso a : Programmi Integrati di Intervento (P.I.N.T.), Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Programmi di Riqualificazione urbana, Programmi di Recupero di insediamenti abusivi. Comparti edificatori, Programmi speciali d'area.

Sono redatti ai sensi della Legge 179/92, sulla base di Normative Nazionali e Regionali, e/o comunque Normative di salvaguardia il cui fine è la riqualificazione e la razionalizzazione dell'assetto urbano e territoriale esistente, o anche la protezione di persone e cose. Possono riferirsi anche a bonifiche, opere di presidio e demolizioni. In questi ultimi casi vanno individuate aree per infrastrutture e servizi, impianti ed intervalli di sicurezza e/o verde che, previa acquisizione, dovranno eventualmente entrare a far parte del patrimonio indisponibile del Comune. Possono anche prevedere un diverso utilizzo degli spazi liberi o degli spazi edificati, per consentire, ad esempio, la realizzazione di strade, sottopassi, sovrappassi, pensiline, banchine e svincoli, servizi, Piazze, parcheggi, sosta e manovra di mezzi pubblici, anche attraverso espropri, demolizioni e razionalizzazioni catastali e del tessuto edilizio.

Art. 33) Intervento Diretto

L'Intervento Diretto si attua mediante singoli Progetti edilizi.

Può essere eseguito da operatori pubblici, Comune incluso, o privati, ed e' subordinato al rilascio di specifico Permesso di Costruire, oppure, nei casi previsti dalla normativa nazionale, subordinato ad Asseverazione .

Il Permesso di Costruire e' necessario per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione, di un edificio, del suolo e del sottosuolo come:

- nuova costruzione, anche se parziale, di fabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;
- opere di urbanizzazione;
- demolizioni, ristrutturazioni, restauro, risanamento;
- *recinzioni, scavi e rilevati, se di notevole importanza, anche per opere agricole;*
- *depositi di rottami;*
- campeggi, parcheggi per roulotte e simili;
- aperture e modifica di tracciati e accessi stradali;
- sistemazione a verde di aree scoperte.

L'intervento diretto può essere attuato immediatamente nelle Zone del territorio comunale per le quali non sia previsto l'intervento preventivo.

Nelle zone per le quali viceversa sia previsto l'intervento preventivo, e fino a che questo non sia stato approvato, non possono essere rilasciati Permessi a Costruire per opere di urbanizzazione, nuova costruzione, demolizione (escluso, per quest'ultima, nei casi documentati di salvaguardia della pubblica incolumità, per i quali, nei casi di intervento indifferibile, va comunque acquisito successivamente il relativo Permesso di Costruire).

CAPITOLO III °
Modalità degli interventi preventivi**Art. 34) Piano Particolareggiato d'Esecuzione (PPE)**

Il Piano Particolareggiato d'Esecuzione da redigersi in conformità del Testo Unico dell'Edilizia e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare indica:

- le reti stradali veicolari e pedonali, interne o tangenti al perimetro dell'intervento;
- gli immobili, sia gli edifici sia le aree, destinati a servizi urbani e di quartiere e/o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, con il corrispondente elenco catastale;
- le aree destinate a insediamenti e le costruzioni da risanare o trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, specificando gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e le altre previsioni del P.S.C.;
- il progetto planivolumetrico;
- le Norme di Attuazione degli interventi diretti;
- le aree eventualmente condizionate ad interventi per comparti, indicando le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- gli eventuali schemi di Convenzione per regolare i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, con particolare riguardo ai tempi di attuazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione, all'assunzione degli oneri relativi a queste ultime ed alla loro ripartizione tra i diversi operatori, in rapporto ai volumi ed alle superfici edificabili ed alle destinazioni d'uso.

Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione degli immobili e delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per attuare il Piano.

Art. 35) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi e' redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dagli artt. 4 e 5 della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni o in base a programmi di sviluppo regionali e statali.

Art. 36) Piano di Recupero (PR)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art. 31 alla Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni..

Il Piano di Recupero e' redatto in conformità di quanto alla Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed in base alla Circolare Regionale 11 aprile 1985 n. 5599 e successive integrazioni, e si applica alle Zone di Recupero di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 78 n. 457, individuate dal P.S.C. o da apposita Delibera Comunale.

Art. 37) Piano dei Servizi (PS)

Il Piano di Servizi coordina gli interventi relativi ad attrezzature e funzioni di interesse collettivo, sia pubbliche sia di proprietà o gestione privata.

Comprende tutte le aree e le infrastrutture destinate a tali attrezzature e servizi o soltanto loro parti, e, oltre alle precisazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione di ogni opera che vi sia compresa, indica:

- a) le aree per servizi pubblici che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) la suddivisione di aree per servizi collettivi di proprietà privata in lotti o comparti di intervento con tutte le precisazioni normative e, se necessario, planivolumetriche, per definire esattamente le varie attrezzature, impianti e fabbricati, specificandone le caratteristiche e le destinazioni d'uso;
- c) lo schema della Convenzione - tipo per gli eventuali servizi di proprietà privata, che ne regoli la gestione al fine di assicurarne l'uso sociale, e garantisca la prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali.

Qualora il Piano sia di iniziativa privata, per la sua redazione si farà riferimento a quanto indicato al successivo art. 37, per quanto compatibile.

Art. 38) Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC)

Nelle Zone per le quali l'intervento è prescritto preventivo, i proprietari devono elaborare un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

La Lottizzazione sarà comunque consentita, fatto salvo, in ogni caso, il pieno rispetto degli Standards, solo se tra i terreni compresi non vi siano soluzioni di continuità, nel qual caso si darà luogo a Lottizzazioni separate.

Le aree previste per la cessione al Comune (Standards) devono essere accorpate, al fine di consentirne una reale utilità e conseguente ottimale uso pubblico, e devono essere ubicate, salvo impossibilità da verificarsi di concerto con il Responsabile del Servizio, lungo le strade di viabilità generale.

Ove sia possibile, saranno preferibilmente ubicate comunque in prossimità dell'accesso principale alla Lottizzazione.

Elaborati a corredo

- a. relazione circa l'entità e i caratteri dell'intervento individuazione delle conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- b. stralcio dal P.S.C. vigente, con l'individuazione delle aree interessate, in scala 1:2.000;
- c. estratto catastale, nella stessa scala dell'elaborato di cui al punto precedente, con la indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione, e chiari riferimenti per l'individuazione esatta delle aree sullo stralcio di P.S.C.;
- d. planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di Lottizzazione e di un intorno opportuno, con l'individuazione delle curve di livello e di capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e. relazione geologica particolareggiata per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;

- f. progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g. il progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici ed i necessari dettagli costruttivi;
- h. tavole descrittive della tipologia edilizia adottata con l'evidenziazione delle conformità alle disposizioni del Piano di Lottizzazione.

Contenuto del PLC

- a) la suddivisione in lotti delle aree fabbricabili;
- b) l'urbanizzazione dell'intera area secondo un progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 che individui nuovi insediamenti, le costruzioni da risanare o trasformare, le aree di uso pubblico, le sistemazioni delle aree libere, dimostrando la conformità dell'intervento previsto a tutte le previsioni del P.S.C. (indici urbanistici ed edilizi, destinazione d'uso, ecc.);
- c) i tipi edilizi adottati;
- d) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti, e la destinazione funzionale delle singole aree, con i dati planovolumetrici relativi a ciascuna destinazione, anche al fine di determinare e ripartire gli oneri di urbanizzazione;
- e) le aree da cedere gratuitamente al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo;
- f) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- g) il progetto particolareggiato dell'arredo urbano;
- h) le Norme di attuazione, che debbono anche contenere prescrizioni sui materiali da usare, le essenze arboree da impiantare, ecc.;

Fa parte integrante del PLC una Convenzione sottoscritta da tutti i proprietari interessati i quali si impegnano a rispettarne le condizioni.

Convenzione tipo del PLC

Nella Convenzione del PLC sono, tra l'altro, precisati :

- a) l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; e' facoltà del Comune stabilire che le aree e le opere di urbanizzazione di stretto interesse privato interne al PLC, rimangono di gestione privata, con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restando gravate da servitù di uso pubblico;
- b) Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree stesse;
- c) l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e dei loro allacciamenti alle rispettive reti urbane;
- d) Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti;
- e) l'assunzione a carico degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione alla entità degli insediamenti realizzabili;
- f) la ripartizione degli oneri tra i proprietari, nel caso che siano più di uno gli interessati dal PLC precisando l'assunzione di responsabilità solidale dei lottizzanti;
- g) i termini per versare gli oneri di urbanizzazione;
- h) l'impegno, nel caso che i privati provvedano direttamente a realizzare le opere di urbanizzazione, a redigere i progetti e ad eseguire i lavori secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- i) l'impegno dei privati alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando non vengano acquisite dal Comune;
- j) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- k) i tempi per costruire e completare le opere e gli edifici previsti dal PLC, il termine oltre il quale la validità del PLC approvato decade per le parti non realizzate, restando acquisite dal Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- l) l'impegno a non mutare le destinazioni d'uso previste per gli edifici o per parti di essi, senza nuovo Permesso di costruire Comunale;
- m) per le aree turistiche l'impegno a mantenere la destinazione d'uso delle aree stesse e dei manufatti per un periodo non inferiore ai venti anni;
- n) eventuali norme sul regime di gestione, per garantire determinate condizioni di locazione o di vendita degli alloggi;
- o) le sanzioni in caso di inadempienza.

CAPITOLO IV° Modalità degli interventi diretti

Art. 39) Condizioni per l'Intervento Diretto

Per gli interventi relativi a ristrutturazione, restauro, risanamento, ricostruzione e nuova costruzione, tranne che per le opere degli interventi previsti dal Testo unico dell'edilizia o altri specificati dal Regolamento Edilizio e urbanistico, il rilascio del Permesso di Costruire, oltre, che alle prescrizioni di cui sopra, e' subordinato :

- all'esistenza nella zona interessata delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro inclusione nelle previsioni dei PP;
- al versamento degli oneri di urbanizzazione, che, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, potrà essere sostituito in tutto o in parte dalla concessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati a prezzo di esproprio.

Art. 40) Certificato di Destinazione Urbanistica

Chi ha titolo a richiedere Permesso di Costruire deve obbligatoriamente presentare al Responsabile del servizio domanda per il preventivo rilascio di **Certificato di destinazione urbanistica** relativo all'immobile interessato.

Alla domanda va allegata copia del titolo che dà diritto all'intervento sull'immobile o atto notorio attestante il diritto.

Il rilascio del **Certificato di destinazione urbanistica** deve avvenire all'avente diritto entro 60 giorni dalla data di richiesta e conserva validità per un anno, salvo variazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Il *Certificato di destinazione urbanistica* contiene il riferimento alla localizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile, le prescrizioni urbanistiche vigenti, i vincoli esistenti di qualunque natura e le prescrizioni che dovranno costituire riferimento alla progettazione ed alla realizzazione dell'opera.

Art. 41) Parere Preventivo

Chi ha titolo a richiedere Permesso di costruire può presentare al Responsabile del servizio domanda per un parere preventivo relativo su uno *Schema preliminare di progetto* per l'intervento sull'immobile interessato.

Lo Schema dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati, a firma di tecnico abilitato:

- 1) planimetria in scala 1:2.000, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- 2) rilievo dell'area interessata, in scala non inferiore a 1:500, con la indicazione dei confini di proprietà, di fabbricati circostanti, delle strade limitrofe e delle alberature esistenti;
- 3) planimetrie schematiche in scala 1:200 dei vari livelli dell'intervento, quotati e corredati della indicazione funzionale dei locali, e, nella stessa scala, dei prospetti e di almeno due sezioni indicative anche dell'andamento naturale del terreno e della sistemazione di quest'ultimo, come si ipotizza ad intervento ultimato;
- 4) rilievo fotografico relativo all'immobile ed al suo intorno immediato;
- 5) descrizione illustrativa dello stato di fatto, dell'intervento di massima ed anche della sistemazione al contorno, oltre alla individuazione delle tecniche di realizzazione e dei materiali che si intendono utilizzare, dimostrando la compatibilità delle soluzioni progettuali ipotizzate con l'intorno esistente;

La presentazione dello Schema preliminare potrà essere espressamente previsto dal Certificato d'uso, che in tal caso potrà indicare anche quali elaborati dovranno eventualmente integrare quelli sopra descritti.

Il Responsabile del Servizio può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e collaborativa.

Il Responsabile del Servizio comunica poi all'interessato, e per conoscenza al Progettista, l'esito sulla richiesta di parere preventivo formulata.

I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai Regolamenti comunali.

Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

Art. 42) Opere Soggette a Permesso di Costruire

Le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sono soggette al rilascio del Permesso di costruire:

- a) nuova costruzione anche a completamento delle Zone sature, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o estetica, demolizione totale o parziale di fabbricati;
- b) scavi, rinterrì e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- c) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio fognature, rete idrica rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- d) collocamento, rimozione, modifica di vetrina, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;
- e) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.
- f) varianti a precedenti Concessioni Edilizie oppure di Permessi di Costruire già rilasciati che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e che alterino la sagoma e violino le eventuali prescrizioni contenute nell'originario assenso;

La facoltà di **Denuncia d'Inizio Attività(D.I.A.)** per gli interventi è data esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni:

- a) Gli immobili interessati non siano assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, ai vincoli di carattere storico artistico ambientale e paesaggistico (Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490) salvo preventiva acquisizione di benestare/nulla-osta/ autorizzazione da parte delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo, ad eccezione delle opere previste dall'art. 1 comma 8 della legge 8 maggio 1985 n. 431 (conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312), o non siano compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, o che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici vigenti a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico- testimoniali;
- a) Gli immobili interessati siano oggetto di specifiche prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati.

Art. 43) Lavori Eseguibili senza il Permesso di Costruire(D.I.A.)

Non e' richiesto il Permesso di Costruire per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico, storico o documentario:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni e comunque di tutte le opere che abbiano le caratteristiche descritte dal Testo unico dell'edilizia.
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna;
- c) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni su prospetti esterni degli edifici, sia che essi affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- d) costruzione, restauro, modifica, demolizione ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- e) spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- f) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, specie nel caso che tali impianti comportino la esecuzione di opere visibili all'esterno;
- g) installazione di strutture provvisorie e con autorizzazione non superiore a 6 mesi;
- h) opere e installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del Codice della Strada;

Art. 44) Lavori Eseguibili d'Urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

Fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente, ed in sanatoria, la relativa domanda di Permesso di costruire.

Si applicano inoltre le disposizioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 1, comma 6 della Legge 443 del 21 dicembre 2001.

Art. 45) Domanda di Permesso di Costruire

Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di costruire i seguenti soggetti:

- a) Il proprietario. Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) L'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) Il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) chi abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) chi ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al Demanio.

La domanda di Permesso di costruire, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato munita del consenso sottoscritto dal proprietario dell'immobile ove il richiedente non si identifichi con questo, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco, e consegnata all'Ufficio comunale preposto al servizio.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

- 1) Oggetto della Domanda, in evidenza.
- 2) Titolo a richiedere il Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 06 gennaio 2001, n. 380;
- 3) Generalità, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza del progettista con timbro e firma dello stesso;
- 4) Numero di mappa e del foglio catastale dell'immobile dove è ubicato l'intervento con relativa superficie fondiaria-territoriale e destinazione dell'area nello strumento urbanistico;
- 5) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 6) ricevuta del versamento per l'esame del progetto.
- 7) l'impegno ad osservare le norme della vigente strumentazione urbanistica, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalla autorità competente per il territorio regionale e nazionale.
- 8) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Collaudatore in corso d'opera, del Costruttore e dell'Assistente, e quant'altro previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza dei cantieri, e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio del Permesso di costruire.
- 9) L'obbligo di denunciare immediatamente eventuali cambiamenti del Direttore dei Lavori e/o del Costruttore, riconoscendo in caso di inadempimento il non luogo a procedere dei lavori ed il decadimento d'ufficio del Permesso di costruire in corso.

Sarà riportato in calce, inoltre, l'elenco dei documenti e degli elaborati allegati.

Progettista, Direttore dei lavori e Collaudatore in corso d'opera, nell'ambito delle specifiche competenze stabilite dalla Legge, e per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti negli Albi o Collegi professionali relativi.

Il Responsabile del servizio, dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente una ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro d'iscrizione, e dalla data di ricevimento.

Art. 46) Documentazione a Corredo delle Domande

Per le opere edilizie a corredo della domanda e' richiesta la presentazione della seguente documentazione in triplice copia; ove la procedura relativa si esaurisca nell'ambito comunale, e in cinque copie negli altri casi:

- a) Attestazione di versamento per il prescritto parere A.S.L.
- b) Atto pubblico o scrittura privata attestante il titolo a richiedere l'Permesso di costruire ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1997 n. 10 o estremi degli stessi indicati nella richiesta del Permesso di costruire richiesto, comunicato o denunciato;
- c) Certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, ovvero titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- d) Descrizione dettagliata dell'intervento proposto, quando richiesta;

Planimetrie

- e) Estratto di mappa, orientato e sufficientemente esteso da consentire, anche con elementi topografici particolari, l'individuazione delle particelle fondiarie oggetto d'intervento idoneamente evidenziate con colorazione;
- f) Estratto di P.S.C. e di eventuali altri Piani (con la indicazione esatta di eventuali vincoli di tutela) con evidenziata l'area di intervento e con la precisa ubicazione dell'opera per la quale si chiede Permesso di Costruire, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, il tutto accertato alla data di presentazione della domanda, sotto la responsabilità del denunciante..;

- g) Estratto di aerofotogrammetria con, evidenziata, l'area o l'immobile di intervento, le eventuali presenze naturalistiche od ambientali, gli eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti ecc... e relative servitù);
- h) Corografia in scala 1/10.000 oppure 1/5.000 con indicazione delle opere da realizzarsi;
- i) Stralcio planimetrico di ulteriori strumentazioni urbanistiche vigenti e stralcio planimetrico catastale, entrambi con la precisa ubicazione dell'opera che si intende realizzare;
- j) Planimetria delle proprietà interessate, in scala non inferiore a 1:500, quotata altimetricamente con la indicazione della larghezza delle strade adiacenti, la posizione e le altezze degli edifici circostanti, delle opere di giardinaggio e di sistemazione a verde in genere, delle recinzioni, delle aree di parcheggio, delle rampe di accesso ai locali interrati, l'orientamento;
- k) Piano quotato del lotto, in scala non inferiore a 1:200, indicante gli estremi della approvazione comunale della Lottizzazione alla quale il lotto stesso fa eventualmente parte,

Piante, prospetti e sezioni

- a) Prospetto per ognuna delle facciate, piante di ogni piano, compresi i cantinati e seminterrati, e della copertura. Tutti i disegni saranno quotati, compresi i volumi tecnici, questi ultimi ben evidenziati. Le quote indicheranno le dimensioni dei lati interni, dei lati esterni, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli interpiani, lo spessore dei solai, le altezze totali degli edifici. In caso di divergenze, faranno fede le quote scritte e non le dimensioni grafiche. La scala del disegno sarà 1:100 o 1:50.
- b) Almeno due sezioni trasversali, tra loro ortogonali, quotate e con la indicazione esatta dell'andamento del terreno (almeno una nella direzione di massima pendenza). Le quote saranno riferite almeno a due punti fissi facilmente accessibili nell'intorno dell'opera da realizzare ed a questi capisaldi devono essere ricondotte le misure di controllo, prima e dopo l'intervento. Le sezioni riporteranno la situazione esistente del terreno sovrapposta a quella prevista ad intervento ultimato, ed ogni sezione interesserà una estensione di almeno ml. 40, sia a monte che a valle dell'intervento. La scala del disegno sarà 1:100.
- c) Indicazione funzionale dei locali, e, nella stessa scala, dei prospetti e di almeno due sezioni con la indicazione anche dell'andamento naturale del terreno e della sistemazione di quest'ultimo che si ipotizza ad intervento ultimato.

Relazioni tecniche

- a. Descrizione dettagliata dell'intervento da realizzare e indicazione delle caratteristiche quantitative e funzionali, dello stato di fatto, dell'intervento di massima ed anche della sistemazione al contorno, oltre alla individuazione delle tecniche di realizzazione e dei materiali che si intendono utilizzare, dimostrando la compatibilità delle soluzioni progettuali ipotizzate con l'intorno esistente;
- b. Descrizione motivata delle scelte relative all'inserimento urbanistico ed a quello ambientale;
- c. Descrizione della tipologia e delle caratteristiche esecutive delle strutture portanti, delle chiusure perimetrali, degli accorgimenti illuminotecnici, termici ed igienici utili a governare le condizioni climatiche ed il benessere degli ambienti interni agli edifici, sia se sono destinati al lavoro che alla residenza;
- d. Descrizione dei materiali, delle tipologie e dei colori da impiegare nelle finiture;
- e. Descrizione dello schema tecnico degli impianti eventualmente previsti (rifornimento di acqua potabile, scarico acque bianche, nere o luride, stoccaggio e/o allontanamento dei rifiuti sia solidi che liquidi o aeriformi, energizzazione, collegamenti telefonici, approvvigionamenti, sicurezza, ecc.);
- f. Rilievo fotografico;

Verifiche urbanistiche

- d) Calcolo della superficie coperta, della superficie utile, dell'altezza e dei volumi, nel quale devono essere evidenziati e dettratti i volumi tecnici, in rapporto ai parametri urbanistici. Il calcolo analitico dovrà riportarsi in maniera chiara e completa, dimostrandone la compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente.

Impianti

- e) Schema dettagliato della rete fognaria ove siano indicate le pendenze, le quote, la posizione esatta degli allacciamenti esistenti o da eseguire, i diametri delle tubazioni e la posizione del sifone;
- f) Sistemazione, piantumazione, pavimentazioni degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi.
- g) Schemi dello smaltimento delle acque bianche; per la identificazione della posizione degli allacciamenti alle reti pubbliche devono essere anche indicate le ubicazioni di eventuali pozzi d'acqua trivellati o no; cisterne, fosse settiche per liquami di fogna, pozzi perdenti per acque piovane o altro, serbatoi di nafta da riscaldamento;
- h) gli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie, piazze) o attraverso servitù di passaggio o similari;

Sarà indicata la posizione e l'allacciamento a eventuali reti pubbliche esistenti, pozzi d'acqua, cisterne, fosse settiche per liquami di fogna, pozzi perdenti per acque piovane o altro, serbatoi per combustibili di riscaldamento o di energizzazione in genere, la posizione e le dimensioni principali delle opere varie per la sistemazione dell'area interessata dalla costruzione.

Per costruzioni industriali dovrà essere allegata una relazione tecnico-igienica sulla ubicazione dello stabilimento, sul tipo di industria, sui cicli tecnologici e sui mezzi e metodi predisposti per rendere non nocivi i rifiuti solidi, liquidi e aeriformi.

Saranno altresì allegati i progetti di eventuali impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi vigenti, siano essi a gas, a gasolio o alimentati da fonti energetiche alternative.

Dovranno prodursi inoltre elaborati dai quali risulti la rispondenza ai requisiti di cui alle seguenti leggi in particolare:

- 30 Aprile 1976 n.373 - Norme per il contenimento dei consumi energetici negli edifici;
- Gennaio 1969 n. 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 16 aprile 2002 n. 19 – Legge Urbanistica della Regione Calabria;
- 06 giugno 201 n. 380 – Testo Unico in materia edilizia;

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere eventualmente particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni, e plastici o quant'altro sia ritenuto necessario per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche nere e luride.

Sarà descritta la organizzazione funzionale dell'edificio, i requisiti igienici sanitari da conseguire, i sistemi di controllo del microclima negli ambienti interni, gli accorgimenti adottati per limitare le molestie da rumori e da fumi, per impedire le intrusioni di ogni tipo, anche da parte di insetti o di animali in genere.

Saranno illustrati i requisiti di ventilazione e di illuminazione degli ambienti e di quanto e' necessario a garantire un uso decoroso ed in condizioni di sicurezza dell'edificio.

A cura del richiedente saranno prodotti, ed allegati al progetto, tutti i pareri preventivi, nulla osta e/o permessi eventualmente necessari per le aree e le opere soggette a speciali leggi o Regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali.

Si dovrà inoltre produrre, ove necessario, la autorizzazione per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato e quella richiesta per l'esecuzione di opere e lavori da eseguirsi nelle zone considerate sismiche.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29.7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate con campiture di colore in giallo le demolizioni e gli scavi, con campiture di colore in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Allegati

- a) idonea documentazione fotografica numerata per illustrare in modo chiaro ed esauriente l'immobile oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale ed architettonico;
- b) planimetria illustrativa dei punti di ripresa fotografica
- c) tabelle e grafici in scala appropriata riportanti:
- d) la dimostrazione grafica analitica opportunamente dettagliata della superficie coperta e del volume del fabbricato oggetto della proposta;
- e) tabella riassuntiva generale dimostrativa per singolo vano, locale o superficie utilizzata (comprese piscine esterne, campi da tennis, ecc.) delle superfici utili, non residenziali, commerciali e produttive, dei rapporti di aerazione e di illuminazione. Questa tabella dovrà contenere anche il riepilogo generale suddiviso per unità immobiliari e per l'intervento globale;
- f) tabella di raffronto e conformità ai dati di P.S.C. e di eventuale altro strumento attuativo vigente nell'area d'intervento;
- g) calcolo e dimostrazione grafica ed analitica del reperimento dell'area a parcheggio privato come previsto dalla Legge 24 marzo 1989 n. 122;
- h) calcolo e dimostrazione della superficie scoperta drenante, non inferiore al 30% per complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.
- i) documentazione completa e dimostrativa comprensiva delle dichiarazioni di conformità del progettista, circa l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13, Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6 con relativi Regolamenti di attuazione, e successive modifiche e integrazioni.

Per le costruzioni a servizio dell'attività agricola, relazione tecnico-agronomica sottoscritta da tecnico abilitato, che dimostri l'esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola, con allegato anche il certificato, in originale, di iscrizione all'Albo degli imprenditori agricoli, o coltivatori diretti o azienda agricola e vincolo di inedificabilità (art. 56 comma 1 L.R. 19/02) relativamente alla sola superficie agraria asservita, da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Saranno allegate, inoltre,:

- a) Dichiarazioni asseverate del progettista e sotto la propria responsabilità:
 - di conformità della proposta progettuale alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e/o adottate;
 - di conformità del progetto con la normativa di eliminazione ed abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di conformità e rispetto dei contenuti del vigente Regolamento Locale di Igiene.
- b) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione eventualmente da scomputare dagli oneri di urbanizzazione concessori ;
Per le richieste di variante, di recupero e ristrutturazione, di ampliamento o modifica, la documentazione da presentare dovrà idoneamente illustrare lo stato di fatto esistente o assentito, lo stato definitivo proposto e il confronto-rispetto, in tutti i termini rispetto, del progetto principale.
La documentazione completa di tutto quanto sopra descritto va integrata con:
 - a) la documentazione prescritta dalla legislazione vigente e relative domande in bollo, per altri visti od autorizzazioni da inoltrare ad altri Enti (Regione Calabria, Servizio Beni Ambientali-Soprintendenza ai Beni Ambientali, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., Comunità Montana, ecc.).
 - b) copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti.

E, nel caso di interventi su immobili esistenti,:

- a) estremi autorizzativi precedenti completi del fabbricato oggetto di proposta d'intervento.
- b) vincolo volumetrico di asservimento ed inedificabilità, registrato e trascritto, riferito all'area interessata dall'immobile richiesto, contenente anche l'impegno circa il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.
- c) vincolo pertinenziale registrato e trascritto relativo al rapporto autorimessa-abitazione (art. 9 comma 5 legge 24 marzo 1989 n. 122).
- d) calcolo analitico dettagliato e dimostrativo dei contributi concessori dovuti.
- e) modello di controllo ISTAT.
- f) progetti tecnici.
- g) progetto delle opere, redatto da tecnico abilitato, corredato da relazione tecnica, indicante anche la tipologia dell'intervento e dichiarazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n. 10, al D.P.R. del 26 agosto 1993 n. 412 ed al D.M. del 13 dicembre 1993, modificato ed integrato dal D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 551 e successive modifiche ed integrazioni.
- h) progetti, completi di dichiarazione del Direttore dei Lavori, debitamente firmati e timbrati da tecnico abilitato di cui al D.P.R. del 06 dicembre 1991 n. 447 – Regolamento di attuazione della Legge n. 46/90.
- i) progetti con dimostrazione di conformità, nei casi previsti, di impatto acustico in riferimento alla zonizzazione acustica del territorio comunale (D.P.C.M. 01 marzo 1991);
- j) indagine geologica,
- k) Benessere dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 15 agosto 1991 n. 277.
- l) Nulla osta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco qualora necessario o dichiarazione di responsabilità per le rispettive competenze dei committenti e del progettista.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere documentazione non compresa nel presente elenco per una più corretta istruttoria ed evasione della pratica stessa.

Il Responsabile del Procedimento potrà richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala diversa nonché fotografie, disegni e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera proposta.

Per gli interventi di notevole importanza o su immobili con particolari caratteristiche o significato tipologico, storico, strutturale o ambientale non individuati dallo strumento urbanistico, il Responsabile del Procedimento, potrà richiedere per la proposta presentata il Parere o Benessere, quando questo non già previsto dalla vigente legislazione, di altri Enti (Regione Calabria, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., ecc.).

Saranno infine allegati gli elaborati dai quali risulti la rispondenza ai requisiti di cui alle seguenti leggi:

- 30 Aprile 1976 n. 373 - Norme per il contenimento dei consumi energetici negli edifici;
- Gennaio 1969 n. 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- 16 aprile 2002 n. 19 – Legge Urbanistica della Regione Calabria.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere eventualmente particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni, e plastici o quant'altro sia ritenuto necessario per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche nere e luride.

Sarà descritta la organizzazione funzionale dell'edificio, i requisiti igienici sanitari da conseguire, i sistemi di controllo del microclima negli ambienti interni, gli accorgimenti adottati per limitare le molestie da rumori e da fumi, per impedire le intrusioni di ogni tipo, anche da parte di insetti o di animali in genere.

Saranno illustrati i requisiti di ventilazione e di illuminazione e di quanto è necessario a garantire un uso decoroso ed in condizioni di sicurezza dell'edificio.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Permesso di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

Intervento sul patrimonio documentario, storico e monumentale

Si richiede il Nulla-osta della Soprintendenza competente per gli interventi nelle aree soggette a vincolo ai sensi delle leggi vigenti, e per quelle indicate nel presente P.S.C. come aree soggette a vincolo archeologico, se non disciplinate con Piano di Recupero.

I progetti di Zone verdi attrezzate, anche con monumenti ed elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, in analogia con quelli edilizi, da tecnico abilitato ed iscritto all'Albo.

L'Amministrazione ha facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché foto, disegni e plastici e quant'altro sia ritenuto utile per la comprensione degli interventi progettati.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Se gli interventi riguardano immobili, pur non notificati ai sensi del Decreto Legislativo 490/99, ma che costituiscano per i Tortoresi documento storico o religioso o che siano presenti nella memoria collettiva per la propria caratteristica di evocare o testimoniare riti religiosi e sociali oppure momenti particolari della storia del paese, o che, pur essendo degradati o anche allo stato di rudere, per ubicazione, tipologia e tecnologia costruttiva siano espressione di consuetudini o capacità tradizionali locali, o che testimonino antica sapienza o capacità di adattamento all'ambiente, per i suddetti immobili, riconoscibili come documentazione da preservare, dovranno essere oggetto di attento inserimento nel nuovo intorno, curando che rimangano riconoscibili le caratteristiche che li connotano.

Si dovrà, in ogni caso, evitarne l'eccessiva vicinanza o l'inglobamento in strutture che per dimensione o tipologia potrebbero causare lo stravolgimento della percezione delle originarie caratteristiche.

In tal caso, e nel caso di funzioni diverse da quella originaria, o non compatibili con questa, agli immobili sarà garantita un'area libera circostante per una fascia opportuna, e comunque non minore di 10 ml.

Il Permesso di Costruire sarà rilasciato conseguentemente alla dimostrazione che l'intervento non riduce le caratteristiche ambientali, le caratteristiche posizionali, e non svilisce l'immobile.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze, degli accorgimenti e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie, al fine dell'applicazione delle Norme riguardanti l'eliminazione delle Barriere Architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Per le parti non rappresentabili graficamente deve essere riportata, sulla stessa tavola, apposita dichiarazione, a firma del Tecnico progettista, contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva, di quanto prescritto in proposito dal presente Regolamento, dai Piani Attuativi e dalla legislazione vigente in materia edilizia.

Tutte le prescrizioni di cui sopra valgono anche per la redazione di Varianti relative a progetti all'oggi già approvati.

La Domanda di Permesso di Costruire deve altresì essere accompagnata, ove richiesto, dal Nulla Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli Uffici Regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24 luglio 77, n. 616, dell'Ufficio Regionale di competenza del Genio Civile, dell'Autorità interregionale del Bacino del Noce ove ricada nelle aree da questa interessate per livello di rischio, nonché dell'Autorizzazione, dove nel caso, per gli accessi alle Strade Statali e Nazionali fuori del Centro Abitato.

Permessi di Costruire Convenzionati

Sarà allegata la Convenzione, predisposta ai sensi delle leggi vigenti, previo accordo con il Comune.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire l'Atto sarà trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i Permessi di Costruire onerosi sarà allegato anche un prospetto analitico dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di Costruire, previo accordi scritti con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 47) Istruttoria Preliminare

Le domande vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali cointeressati facilmente individuabili l'Avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, viene rilasciata la ricevuta che sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

Nella comunicazione di Avvio del procedimento devono essere comprese:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda (o comunque nei termini di legge), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria, deve svolgere le seguenti mansioni e adempimenti:

- a) cura l'istruttoria, comprensiva del calcolo degli oneri concessori quando dovuti e previsti, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'obbligo di allegare;
- b) redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la propria valutazione (parere) sulla conformità della proposta presentata alle prescrizioni urbanistico-edilizie e regolamentari;

Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento, o dell'istruttoria richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali.

Decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa richiesta.

Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente punto, il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria, formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione dell'atto finale.

Nel caso di istanze per aree od immobili che necessitano di specifici pareri, pubblicazioni o nulla osta rilasciati da altri Enti, ove il richiedente non vi abbia già provveduto, il termine decade.

Di tale decadenza è data comunicazione al Richiedente e al Progettista.

Nel caso di opere pubbliche di competenza comunale il Responsabile del procedimento invia il progetto definitivo, eventualmente corredato dal parere delle commissioni consultive comunali, agli organi deliberativi Comunali secondo le competenze e per i successivi adempimenti.

Saranno respinte le istanze illeggibili o incomplete a norma delle vigenti disposizioni statali, Regionali, Comunali, e che non rispecchino la reale situazione dichiarata.

In caso di presentazione di istanze con documentazione non veritiera, il Responsabile del procedimento o dell'istruttoria informa l'autorità competente all'emanazione dell'atto finale, che ne dà comunicazione al competente ordine professionale del progettista firmatario per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari e nei casi previsti dalla legge, all'Autorità Giudiziaria competente.

In ogni caso, scaduti i termini in parola senza che il Responsabile del Servizio abbia adottato le proprie determinazioni, il silenzio va inteso come rifiuto al rilascio del Permesso di costruire, ne' possono essere iniziati i lavori.

Resta fermo quanto disposto dall'art. 8 della Legge 25 marzo 1982 n° 94, invocato nelle istanze di Permesso di costruire.

Art. 48) Permesso di Costruire

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge, e motivandone l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati, autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del Permesso di costruire al quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Responsabile del servizio dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo a Permesso di costruire, nella Concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Il Permesso di costruire sarà pubblicato secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano il nuovo esame.

Il rilascio di Permesso per nuove costruzioni, da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale, quando non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo, e' subordinato all'assunzione da parte del titolare del Permesso di costruire dell'obbligo del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Amministrazione comunale mediante Deliberazione consiliare.

Se il progetto esibito al Comune rientra nel novero di quelli per i quali e' richiesto un preventivo assenso, non può il Responsabile del servizio procedere al rilascio del Permesso di costruire senza il preventivo parere favorevole dell'Autorità interessata.

Titolarità

Il Permesso di costruire e' sempre concesso con riserva dei diritti di terzi ed e' condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Il Permesso di costruire e' nominativo.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare un nuovo Permesso di costruire in sostituzione dell'altro, che verrà dichiarato espressamente revocato.

Tasse per esami progetti

Per l'esame dei progetti sono stabilite le seguenti tasse edilizie:

a) Esame dei tipi di nuova costruzione, sopralzi, ampliamenti e trasformazioni di caseggiati esistenti:

- fino a mc.300.....€ 5,16
- oltre, fino a mc..... .600 €.....0,03 / mc.
- oltre, fino a mc1.000 €.....0,04 / mc.
- oltre, fino a mc2.000€.....0,05 / mc.
- oltre, mc. 2.000.....€ 0,06 / mc.

La tassa e' pertanto commisurata alla cubatura dello stabile vuoto per pieno.

La cubatura si calcola tenendo conto della superficie coperta dei fabbricati e della loro altezza misurata dal pavimento delle cantine al pavimento del solaio e dell'appoggio del tetto o della terrazza di copertura.

Sono esenti dalla tassa suddetta le costruzioni rurali.

- c) Esame delle istanze e dei tipi per lavori di piccola entità, per i quali è richiesta Autorizzazione edilizia, € 1,60 (per ognuna).

Termine di decadenza del Permesso di Costruire

Nel Permesso di costruire sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro in cui l'opera deve essere ultimata e agibile, che non può superare tre anni dalla comunicazione di inizio dei lavori.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il Titolare deve richiedere nuovo Permesso di costruire per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Variante al progetto

Qualora si manifesti la necessità di variante al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto ordinario, salvo lo scorporo di eventuali periodi di sospensioni espressamente assentiti.

Resta stabilito che, con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti e' ammessa anche in corso d'opera, in questo caso qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

Deroghe

In deroga alle norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, fatti salvi i dispositivi dell'art. 1 della legge 1/1978 e dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977, possono essere rilasciate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, Permessi di Costruire limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

Non sono possibili deroghe alle norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni di zona in quanto costituiscono variante allo strumento urbanistico vigente e come tale soggette ad apposita procedura.

Art. 49) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

La Denuncia di Inizio Attività per eseguire i lavori, indirizzata all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) dal Proprietario (quando sia persona diversa del Committente) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
- c) dal progettista e dal direttore dei lavori asseverante;
- d) dall'impresa esecutrice delle opere.

Contenuto

Nella denuncia dovranno risultare esplicitamente:

- a) Oggetto della Denuncia di Inizio Attività;
- b) generalità complete del dichiarante, comprensive del numero di codice fiscale, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la Denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- e) della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- f) di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- g) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- h) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- i) indicazione dell'impresa alla quale vengono affidati i lavori;
- j) elezione di domicilio nel Comune e indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- k) elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Soggetti

Sono legittimati a presentare Denuncia di Inizio Attività i seguenti soggetti:

- a) il proprietario. Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi alla esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Allegati

Gli atti e gli elaborati, da allegare in unica copia alla denuncia di inizio attività, sono tutti quelli previsti per le richieste di Permesso di costruire.

Fasi del procedimento amministrativo

Nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, il responsabile del procedimento o dell'istruttoria verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della Denuncia stessa.

La verifica della documentazione, trattandosi di facoltà, è rivolta all'esistenza e conformità di tutta la documentazione prevista rispetto al Permesso di costruire di cui la Denuncia è sostitutiva.

E' facoltà del Responsabile del procedimento o dell'istruttoria, di sospendere i termini della denuncia per richiedere integrazioni e/o maggiori specificazioni.

Il termine può essere interrotto una sola volta, e ricomincia per intero dalla data di presentazione delle integrazioni.

Il Responsabile del procedimento o dell'istruttoria, anche successivamente al termine di cui al comma precedente, può richiedere integrazioni documentali o il versamento di oneri concessori dovuti.

Efficacia

La Denuncia di Inizio Attività assume efficacia trascorsi i 30 giorni dalla sua presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che il Responsabile del servizio non abbia interrotto il termine per integrazioni e/o non abbia notificato l'illegittimità della denuncia stessa e la conseguente diffida ad iniziare i lavori.

Negazione

Il provvedimento conclusivo, in caso di diniego, è comunicato all'interessato e per conoscenza al progettista entro 10 giorni dalla scadenza del termine previsto per il rilascio dell'atto autorizzativi come previsto dagli articoli precedenti, unitamente alla motivazione della negazione dell'atto.

Anche nel caso di comunicazione scritta di inizio lavori, di Denuncia di Inizio Attività o in ogni altro caso non precedentemente descritto, il provvedimento di diniego è notificato all'interessato e comunicato per conoscenza al progettista unitamente alla motivazione della negazione dell'atto, ordinando all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Art. 50) Caratteristiche e Condizioni del Permesso di Costruire/D.I.A.

E' rilasciato da parte dell'autorità legittimata ad assumere l'atto finale al proprietario dell'area, o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui al Testo Unico dell'Edilizia, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei Regolamenti vigenti.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, il Permesso di Costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Deve contenere :

- a) gli estremi del Permesso di Costruire;
- b) gli estremi della richiesta del Permesso di Costruire;
- c) l'oggetto e la definizione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
- d) le generalità, complete del numero di codice fiscale dei concessionari, del tecnico progettista, del Direttore dei Lavori ed eventualmente dell'esecutore delle opere;
- e) l'ubicazione dell'intervento, l'identificazione della Zona nello strumento urbanistico e catastale (numero di mappa e foglio) dell'immobile oggetto del Permesso di Costruire;
- f) gli estremi e il contenuto di Autorizzazioni, Nulla-Osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- g) la data del parere della Commissione Edilizia, e di eventuali altre Commissioni;
- h) eventuali altri pareri o estremi di documenti rilevanti;
- i) l'ammontare del contributo riferito al Permesso di Costruire e gli estremi di versamento;
- j) le eventuali prescrizioni. Il Permesso di Costruire può contenere eventuali prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia o risultanti dai pareri obbligatori espressi dalle autorità diverse da quella Comunale. Tali prescrizioni possono essere di tipo Urbanistico, Edilizio, Igienico-Sanitario ed Estetico. Non devono comunque essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto;
- k) copia degli elaborati progettuali e della relativa documentazione riportanti gli estremi del Permesso di Costruire, firmati dalla autorità legittimata ad assumere il provvedimento finale;
- l) il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del Permesso di Costruire nonché il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere utilizzabile per l'uso previsto dal Permesso di Costruire, che non può essere superiore a tre anni dalla comunicazione di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso quando si tratta di opere di considerevole mole o quando siano di particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di costruire; in tal caso il nuovo Permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

Il Permesso di Costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia, se dovuta, delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'Amministrazione comunale competente ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74 la denuncia di cui sopra deve essere effettuata presso l'Ufficio Regionale competente - Genio Civile).

I lavori soggetti ad Autorizzazione paesaggistica sono subordinati all'esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui al D.L. n° 490 del 29 ottobre 1999 da parte della Soprintendenza stessa.

I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di Impatto Ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

Il titolare del Permesso di Costruire deve presentare, all'apposita struttura Comunale, la Denuncia di Inizio Lavori e la Denuncia di Ultimazione dei Lavori **entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione** dei Lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Art. 51) Attività Edilizia Libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n°490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria,

- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 51) Validità

L'approvazione dei progetti e la concessione ad eseguirli sono rilasciate, in ogni caso, fatti salvi i diritti di terzi, entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Il titolare del Permesso di costruire il progettista, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili sia del rispetto delle norme generali di Leggi e Regolamenti, che delle modalità esecutive particolari prescritte dal Permesso di costruire.

Non è consentito apportare variazioni al progetto approvato se non previo nuovo Permesso di costruire di variante, anche denunciato nei casi previsti (D.I.A.), o comunque secondo i disposti del Testo unico dell'edilizia.

Art. 52) Trasferimento del Permesso di Costruire

Il Permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Non incide sulla titolarità della proprietà di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nell'ipotesi di trasferimento del Permesso di Costruire, o comunicato o denunciato, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire, la comunicazione di inizio lavori o la denuncia di inizio attività sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di costruire della comunicazione di inizio lavori o della denuncia di inizio attività.

La voltura non modifica i termini di inizio e fine lavori. Nel caso di "mortis causa" del titolare del Permesso di Costruire dovrà essere esibito per la volturazione il titolo ereditario.

Art. 53) Responsabilità

Il proprietario titolare del Permesso di Costruire, il progettista, il Direttore dei Lavori, il Collaudatore in corso d'opera, nonché il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di Legge o di Regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella Permesso di costruire.

CAPITOLO V° Piani di Attuazione Unitari

Art. 54) Attività Soggette a Piano di Lottizzazione Convenzionata

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo Nulla Osta delle competenti Autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione ed uso, nei limiti consentiti per ogni tipo edilizio dallo strumento urbanistico vigente e come da art. 57 della Legge Urbanistica Regionale.
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 55) Lottizzazione Convenzionata

Nelle zone in cui il P.S.C. prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) di cui all'art. 37 del presente Regolamento.

Art. 56) Convenzioni nei Piani di Lottizzazione.

Devono essere precisate le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico), e la superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.).

Inoltre saranno precisate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione.

Conterrà inoltre l'impegno per il periodo di validità del Piano, che non dovrà essere superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione, e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tutto come più precisamente indicato all'art. 37 del presente Regolamento.

Art. 57) Procedura per il (PLC)

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, quando la Lottizzazione proposta presenta delle difformità rispetto alle norme previste dal P.S.C. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la Lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, previo ottenimento dei prescritti pareri, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il Progetto della Lottizzazione e lo Schema di Convenzione.

Art. 58) Validità della Convenzione per il (PLC)

La Convenzione ha la validità massima di dieci anni.
Si può convenire anche un termine più breve.

Art. 59) Opere di Urbanizzazione e di Allacciamento a Pubblici Servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento dell'area interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento.

Gli Uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione degli stessi.

Art. 60) Penalità per Inadempienza da parte del Lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 61) Svincolo della Cauzione e Garanzia della Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l' 80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere eseguite.

CAPITOLO VI° Esecuzione e controllo delle opere

Art. 62) Preliminari all'Inizio dei Lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 63) Controllo sulla Esecuzione dei Lavori e Vigilanza delle Costruzioni.

La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, od a quelle indicate nella autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali è rilasciato il Permesso di costruire, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo il Permesso di costruire e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Responsabile del servizio, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'interessato del Permesso di costruire.

Tutti gli addetti, a qualsiasi titolo, alla vigilanza sulle costruzioni, hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 64) Ultimazione dei Lavori e Dichiarazione di Agibilità

Il Permesso di costruire decade se i lavori non vengono iniziati entro il termine prescritto nel Permesso di costruire.

Qualora il Permesso di Costruire decada potrà essere presentata nuova istanza.

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro il termine prescritto nell'atto autorizzativo. Per data di ultimazione dei lavori s'intende il momento in cui l'opera può essere utilizzabile per l'uso indicato nel Permesso di Costruire.

Prima della decadenza del termine di ultimazione lavori potrà essere richiesta la proroga del Permesso di Costruire.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa per un periodo superiore a centoventi giorni, il proprietario o il direttore dei lavori dovrà darne comunicazione scritta all'Amministrazione.

Il Responsabile del Procedimento, o dell'istruttoria, potrà disporre gli eventuali provvedimenti necessari per salvaguardare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Il Permesso di Costruire deve intendersi nullo e quindi decaduto quando le opere di riferimento non siano state iniziate entro il termine fissato nel Permesso di Costruire, o denunciato, oppure quando si verifichi l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che pongono il Permesso di Costruire rilasciato in contrasto con le stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine prescritto dal Permesso di Costruire stesso.

L'efficacia del Permesso di Costruire può essere sospesa quando il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata, e quando il Direttore dei Lavori e il Costruttore non abbiano comunicato al Responsabile del Servizio l'accettazione dei rispettivi incarichi.

La sospensione dell'efficacia del Permesso di Costruire non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei Lavori.

Il Permesso di Costruire può essere annullato quando risulti ottenuto in base a disegni non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente nel luogo interessato dalla costruzione autorizzata, o quando risulti viziato di illegittimità.

In caso di mancata utilizzazione del Permesso di Costruire il contributo concessorio già versato viene restituito per intero o proporzionalmente alla parte non eseguita.

Art. 65) Agibilità degli Edifici

Ultimati i lavori, affinché gli edifici o parti di essi possano essere utilizzati è necessario che il proprietario, o titolare, richieda

l'agibilità.

La Certificazione di agibilità è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigenici o inabitabili o inagibili.

La Certificazione di agibilità è rilasciata dal Responsabile del servizio per le destinazioni già previste nel Permesso di costruire quando risulti che la costruzione sia stata ultimata nel rispetto degli atti autorizzati ottenuti e non sussistano cause di insalubrità e siano state rispettate le norme urbanistico-edilizie e regolamentari.

Soggetti

Sono legittimati a chiedere il rilascio della Certificazione di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o legittimati alla richiesta per le quali sia richiesta tale Certificazione di agibilità.

Richiesta di Certificazione di Agibilità

La domanda di Certificazione di agibilità (abitabilità e agibilità) deve indicare:

- a) generalità del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare la Certificazione di agibilità;
- d) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
- e) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
- f)

Documentazione a corredo

A corredo delle richieste dei Certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori (art. 2 del D.P.R. 495/94) recante il Visto della struttura amministrativa competente;
- b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
- c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- d) dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 25 comma 1 lettera b) del Testo Unico dell'edilizia. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- e) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
- f) Certificazione di prevenzione incendi (quando previsto);
- g) Per gli impianti di riscaldamento non soggetti a certificazione di prevenzione incendi dichiarazione di un tecnico abilitato di conformità alle norme di sicurezza UNI-CIG, nonché a quelle previste dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- h) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
- i) Nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativo Regolamento di attuazione e dalla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e relativo Regolamento di attuazione;
- j) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- k) certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative;
- l) Eventuali certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal Regolamento Locale d'Igiene che dovranno essere sottoscritte dal costruttore o dal Direttore dei Lavori e, se del caso, a richiesta del Responsabile del Procedimento, eseguiti da enti o professionisti abilitati;
- m) Dichiarazione di idoneità statica redatta da un collaudatore abilitato, qualora siano stati eseguiti lavori che hanno modificato le condizioni strutturali originali dell'immobile.

Art. 66) Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n.127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt.1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n.127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Art. 67) Asseverazione

Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, può essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati.

Art. 68) Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 Aprile 2002

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento che eventualmente fossero in contrasto con esso.

In particolare, per i seminterrati e gli interrati sono prescritte le seguenti norme, come dall'Articolo 57 della Legge citata, Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili:

Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) Residenziale turistico-ricettiva e direzionale;
- b) Produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti e dimensioni stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese di trasformazione);
- c) Industrie (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori)
- d) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale e comprensoriale;
- e) Agricola;

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nella zona di tipo "A", "B" e "C" di cui al Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968, secondo le prescrizioni del P.S.C. attualmente vigente.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo "D";

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle zone di tipo "F".

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo "E".

Gli esercizi commerciali di vicinato e le piccole imprese artigiane non inquinanti sono ammesse in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle "E", di cui al Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, a destinazione agricola, secondo le prescrizioni del vigente P.S.C.

Costituiscono, ai fini della suddetta legge, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al comma 5.1 nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 secondo le vigenti norme del vigente P.S.C.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale o momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 5.1 diversa da quelle in atto.

La destinazione d'uso in "atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruzione o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminazione di tali atti, della classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla verifica del reperimento degli Standards;

Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed una misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

Per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 il mutamento di destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione è soggetto a Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale;

E' soggetto a D.I.A. il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 5.1 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.

Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con Permesso di costruire rilasciato attraverso Conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modifiche e integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo le loro destinazioni d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente comma 5.1.

Art. 69) Varianti al Progetto

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del Permesso di costruire, della Comunicazione di inizio lavori o della Denuncia di Inizio Attività deve presentare, comunicare o denunciare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla Variante sono considerati validi.

La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

Per il rilascio di variante al Permesso di costruire, di Comunicazione di inizio lavori o di Denuncia di Inizio Attività, sono seguite le medesime procedure istruttorie seguite per il rilascio di Permesso di costruire di Comunicazione di inizio lavori o di Denuncia di Inizio Attività, e per la determinazione sulla domanda di Permesso di costruire di comunicazione di inizio lavori o di Denuncia di Inizio Attività.

La Variante può modificare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nell'atto principale, nei casi previsti dalla legge, qualora da parte del titolare ne venga fatta esplicita richiesta.

Art. 70) Accesso ai Documenti

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/ CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Casi di esclusione

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate.

Il Responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Differimento dell'accesso ai documenti

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Modalità

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del Responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

La richiesta di accesso deve indicare:

- a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
- b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

Il Responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

Rilascio di copie

Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto.

L'esame del documento è gratuito.

Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.

Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al primo comma del presente articolo.

I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi.

Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

Art. 71) Sanzioni

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal Testo unico dell'edilizia, al Titolo IV Vigilanza sull'attività urbanistico ed edilizia-Responsabilità e sanzioni, Capo I, Capo II, in principale modo per quanto riguarda:

- a) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
- b) Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- c) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) Annullamento della concessione;
- e) Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;
- f) Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici;
- g) Lottizzazione;

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal Responsabile del servizio.

Sanzioni paesaggistiche

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.

Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

Avvio del procedimento sanzionatorio

Il Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali contro-interessati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In tale comunicazione devono essere indicate:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili contro-interessati, individua il tipo di sanzione da applicare.

La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Esecuzione d'ufficio

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal Titolo IV del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 (Testo unico in materia edilizia)

Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Art. 72) Denuncia di Inizio della Attività (D.I.A.)

In alternativa a Permessi di Costruire, ed a scelta dell'interessato, possono essere realizzati in base a semplice Denuncia di Inizio di Attività, ai sensi dell'art. 22 e 23 del Testo unico dell'edilizia, ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, oltre che a quella per l'igiene ed il controllo del benessere climatico;

- a) interventi ora sottoposti a Permesso di costruire, se sono specificatamente disciplinati da Piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi Piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai Piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge suddetta, l'atto di ricognizione dei Piani di Attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati, in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita Relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di Piani Attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- b) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera b), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli Oneri di urbanizzazione ed al Costo di costruzione.

La realizzazione degli interventi suddetti che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del Parere o dell'Autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni culturali e ambientali di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per la presentazione della Denuncia di Inizio dell'Attività, di cui all'art. 4, comma 11, del decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla Denuncia, il competente Ufficio comunale convoca una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14 ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della Denuncia di Inizio di Attività decorre, in questo caso, dall'esito della Conferenza.

In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 73) Termini di Validità del Permesso di Costruire

Nel provvedimento di Permesso di Costruire sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che deve avvenire entro un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine per la fine dei lavori, che deve avvenire entro tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il termine massimo per l'ultimazione dei lavori può essere più lungo solo quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche attuative lo rendano indispensabile o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati entro i termini prescritti il Permesso di Costruire si intende decaduto, e pertanto dovrà esserne rinnovata la Richiesta.

Il termine di ultimazione può essere prorogato soltanto con un provvedimento adeguatamente motivato, quando il ritardo sia causato da eventi sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori e non imputabili alla volontà del richiedente.

Art. 74) Mappa di Piano

Una copia delle mappe catastali del territorio comunale è conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che provvede ad aggiornarla.

Sarà costituita, ad integrazione degli elaborati costituenti il P.S.C., una Banca Dati Territoriale da aggiornare in modo automatico.

Il supporto della Banca Dati Territoriale sarà cartaceo o, preferibilmente, informatico.

Qualsiasi domanda di Permesso di Costruire deve essere accompagnato da un estratto di mappa su cui siano precisamente indicati gli edifici esistenti o da costruire e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere progettate.

A cura del Responsabile del servizio le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni vengono riportate sulla mappa generale all'atto del rilascio del Permesso di costruire e vengono confermate a lavori ultimati.

Le indicazioni della mappa costituiscono motivo per negare il Permesso di Costruire qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree in tutto o in parte già utilizzate per costruzioni precedenti.

Il controllo effettivo dell'attuazione del Piano sarà realizzato attraverso la suddetta Banca Dati, eventualmente realizzata con criteri telematici.

Sarà pertanto realizzato il relativo Sistema Informativo territoriale in modo da garantire la continua autodiagnosi del Piano in tempi reali, e contenente:

- gli elementi del territorio dal punto di vista tecnico e catastale;
- la configurazione e l'efficacia delle rete infrastrutturali e tecnologiche;
- l'uso del suolo;
- il grado di saturazione delle zone urbanistiche;
- la gestione delle Licenze e del Permesso di costruire;
- il controllo dell'abusivismo;
- la programmazione e la progettazione delle infrastrutture;
- la necessità di manutenzione e di adeguamenti delle infrastrutture viarie e di servizio;
- le esigenze derivanti da modifiche dell'esistente, anche a causa di interventi, magari singolarmente limitati, ma diffusi sul territorio;
- la verifica della validità di ipotesi e di programmi in base alle reali condizioni sociali ed economiche o, ad esempio, in relazione ai diversi fattori anche climatici e strutturali.

Questi ultimi saranno oggetto di mappe tematiche redatte ai fini della prevenzione di rischio sismico, o idrogeologico, ecc.. Oltre alle gestione cartografica il sistema dovrà consentire l'individuazione delle caratteristiche di ogni singola area, la sua vocazione urbanistica, il suo valore commerciale e le caratteristiche energetiche (esposizione, microclima, vento al suolo, umidità, ecc..)

Saranno così definite le aree edificabili e le volumetrie ottimali, oltre che individuate le zone di rispetto e di salvaguardia dell'ambiente. Il Sistema Informativo Territoriale sarà basato su una cartografia di precisione e contenuti adeguati e dovrà essere gestibile dal personale tecnico disponibile con le moderne tecniche informatiche che consentono l'incrocio dei dati cartografici con tutte le altre informazioni di natura non cartografica.

La costituzione della Banca Dati così concepita dovrà consentire la redazione di tutte le successive analisi di tipo urbanistico e l'individuazione delle aree di sviluppo in sintonia con le vocazioni reali delle aree stesse.

Ad installazione avvenuta, i Piani Attuativi e lo stesso aggiornamento del P.S.C. saranno realizzati utilizzando il Sistema Informativo Territoriale. Il Comune predispone, entro un anno dalla approvazione del presente Piano, un programma per la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale, di concerto con le procedure del Piano di Informatizzazione della Regione Calabria e, in special modo, con i Criteri stabiliti per il Sistema informativo territoriale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali (S.I.T.O.) da istituirsi presso l'Assessorato Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria (art. 8 della Legge Urbanistica Regionale).

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

CAPITOLO I ° Conferenza dei servizi

Art. 75) Conferenza dei Servizi

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La convocazione da parte del Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimento nel caso di conferenza decisoria.

Art. 76) Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni Diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt.14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche.

In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. Il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile del servizio.

Art. 77) Sportello Unico per le Attività Produttive

La disciplina del presente articolo ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Impianti a struttura semplice

Sono impianti a struttura semplice, gli impianti che:

- a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
- d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
- e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del Testo unico delle Leggi sanitarie del 1934).

Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione come successivamente specificato.

Struttura organizzativa

Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio di Permesso di costruire e/o autorizzazioni comunali.

Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli.

Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Art. 78) Procedimento Mediante Conferenza dei Servizi

Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura con la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente.

Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

Se una delle Amministrazioni deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso.

Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma, entro i successivi cinque giorni, il Responsabile del Servizio convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.

La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'Albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche.

Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Art. 79) Procedimento Mediante Autocertificazione

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda.

Questa deve contenere, ove necessario, anche la richiesta del Permesso di costruire corredato da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia di urbanistica, di sicurezza degli impianti, di tutela sanitaria e di tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa.

Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale.

Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

La struttura, ricevuta la domanda, ne dà notizia tramite pubblicazione all'Albo pretorio. Contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del Permesso di costruire.

Il Responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda.

Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma resta sospeso.

Qualora il Responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione.

La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.

Il procedimento, ivi compreso il rilascio del Permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto.

La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.

Art. 80) Verifica

La Struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

La verifica riguarda inoltre:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- i) le industrie qualificate come insalubri;
- j) le misure di contenimento energetico.

Il decorso del termine precedente non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Art. 81) Procedura di Collaudo

Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal Direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa.

Il Collaudo attesta la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente articolo.

La struttura a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento.

L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta.

Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'Impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura.

In caso di esito positivo del Collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

Il Certificato di Collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.

Il Certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del Collaudatore.

La Struttura, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

NORME SPECIALI

CAPITOLO I ° Aree speciali

Art. 82) Precari Edilizi ed Estrazioni Idriche

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie, o comunque la installazione, anche senza opere infisse al suolo di strutture di qualsiasi genere destinate ad uso di abitazione, campeggio, attrezzature ricreative, di svago, turistiche, commerciali e artigianali, se non nelle aree destinate dal P.S.C. a tale scopo con le norme in esso espressamente previste.

È soggetta ad Autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi diritto e nel rispetto dei Piani vigenti:

- a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli, di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle eventualmente termali e minerali e previa relativa autorizzazione dell'Ufficio Regionale competente.

L'autorizzazione del Sindaco per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Sindaco alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune ed a spese dello stesso.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, o i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione di mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere all'estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti prova.

L'autorizzazione può essere revocata dal Sindaco qualora si manifestano effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Art. 83) Inquinamento e Scarichi

Tutte le costruzioni e gli impianti da trasformare o da realizzare ex-novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi è sottoposta all'approvazione del Comune di cui all'art. 9 della legge 10 maggio 1976 n.319. La scelta del terreno è subordinata ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde ed il reperimento di adatto materiale di copertura.

Lo scarico deve essere ubicato più lontano possibile dalle abitazioni, tenendo conto della direzione dei venti dominanti.

La richiesta di Autorizzazione deve essere corredata da un progetto comprendente almeno i seguenti elaborati:

- 1) relazione tecnica comprensiva dei risultati dello studio idrogeologico;
- 2) corografia in scala non inferiore a 1:25.000;
- 3) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 con la rappresentazione delle curve di livello con equidistanza non superiore a ml. 0,50;
- 4) sezione in numero e scala adeguati a garantire la comprensione del sistema proposto;
- 5) disegni costruttivi ed eventuali;

Art. 84) Pubbliche Discariche

Le discariche pubbliche non saranno mai ubicate lungo le aree costiere ed in aree tutelate ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 o da altre leggi per la tutela dell'ambiente.

Dovranno essere comunque autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e dall'Assessorato Regionale competente per i Beni ambientali.

Art. 85) Decoro dell'Ambiente e Protezione della Salute

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi etc..) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano. In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario stesso.

Le reti infrastrutturali di energizzazione e di comunicazione dovranno essere realizzati in cavi tecnologici interrati, predisposti per la presenza di più tipologie di impianti e programmati di concerto tra le varie Amministrazioni interessate.

In occasione di costruzione e/o rifacimenti delle sedi viarie, o in occasione di programmi di adeguamento degli impianti esistenti, le nuove installazioni saranno subordinate alla rimozione degli eventuali collegamenti aerei esistenti e realizzate contestualmente ai suddetti cavi tecnologici interrati.

Sarà comunque concordato con gli Enti gestori un programma di smantellamento ed adeguamento di elettrodotti, acquedotti, linee telegrafiche e telefoniche che siano attualmente in vista, in attraversamento aereo, o che siano in prossimità o all'interno di aree oggetto di Zonizzazione o che deturpino o impediscano il godimento del paesaggio.

Le suddette reti saranno progressivamente riposizionate tramite interrimento, a meno di obiettiva inopportunità, con modalità ed ubicazione tali da garantire la assoluta mancanza di occasioni di nocività relativamente all'uso previsto per quella Zona.

Art. 86) Tutela e Sviluppo del Verde

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutte le istanze di Concessione Edilizia si dovranno evidenziare gli alberi e gli arbusti esistenti, rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di m 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, etc.) dalla base dell'albero.

L'abbattimento degli alberi esistenti può essere consentito eccezionalmente e solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da uno a tre, secondo le specie poste a dimora, su area prossima e all'interno del lotto.

In tutti i progetti per Concessioni sarà incluso il progetto della sistemazione esterna dell'area, con la indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivato e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, etc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle Zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle aree pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decadute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria oltre a essenze arbustee nella misura di due gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Art. 87) Infrastrutture Marittime

L'area per infrastrutture marittime individuata dal P.S.C. conferma l'area già definita dal P.R.G. vigente e comprende, in senso lato, ogni sede, fabbricato, impianto od attrezzatura pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima, oltre ai servizi di tipo turistico ed anche produttivo, se connesso alle attività di trasporto, rimessaggio, pesca e diporto.

Pertanto sono in esse inclusi:

- porto a prevalente funzione commerciale e turistica comprendente bacini portuali, strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine, piazzali di carico, scarico e deposito;
- eventuali infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di combustibili ed oli minerali in particolare;
- eventuale stazione passeggeri con relativi ormeggi e servizi amministrativi e ricettivi;
- servizi amministrativi ed esecutivi generali;
- attrezzature per la Protezione Civile, alloggiamento e servizi civili, sociali, anonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile, portuale, etc.;
- porto turistico comprendente attrezzature e impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alloggio e rimessaggio di imbarcazione da diporto nonché le infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti;
- edifici per albergo, ristorante, ritrovo, impianti sportivi e verde attrezzato;
- approdo di servizio, stazionamento e manutenzione per natanti adibiti alla pesca, con attività connesse.
- locali per lo stoccaggio e la commercializzazione del pescato;
- strutture ed impianti per attività produttive per il settore marittimo;

La realizzazione del Porto Turistico individuato nelle tavole di P.S.C. si attua mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piano del Porto Canale, da sottoporre alla successiva approvazione Regionale.

Il Piano del Porto Canale, il suo sistema tecnologico ed i progetti di massima degli approdi turistici in generale, strutture produttive, impianti, debbono essere corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, per la realizzazione delle opere, ivi compresi gli impianti e le attrezzature necessarie per l'attuazione del Piano e dei progetti stessi, nonché di una dettagliata relazione geologica dell'area interessata e di uno studio sull'andamento delle correnti marine interessanti l'intorno, se interessano la parte bagnata della foce.

Alla realizzazione del suddetto Piano e dei progetti di massima si provvede tramite progetti esecutivi.

La realizzazione delle opere previste dai suddetti progetti di massima e relativi progetti esecutivi è soggetta alle norme di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10 e succ. modifiche e/o integrazioni.

Art. 88) Aree Demaniali Marittime

Le aree demaniali comprese tra la battigia ed il lungomare sono destinate alle infrastrutture balneari.

L'attività costruttiva nelle aree appartenenti al Demanio marittimo, nonché nella fascia di trenta metri dal Demanio stesso, è subordinata al Nulla Osta della competente Autorità in ottemperanza al vigente Codice della navigazione.

Possono realizzarsi, a cura del privato e previa Convenzione da stipularsi con il Comune, strutture stagionali smontabili (cabine, bar, recinti, attrezzature per giochi, servizi igienici e impianti relativi, punto sanitario, punto di emergenza) ad esclusivo servizio della balneazione.

L'Amministrazione Comunale può disciplinare l'utilizzo delle aree per la balneazione con apposito Piano di Servizi, o in mancanza di questo, con indicazioni puntuali in riferimento a tipologie, colori, infrastrutture e servizi connessi, con finalità di coordinamento di tutti gli interventi.

Per le realizzazioni sull'arenile (Lidi, cabine, ecc.) l'indice è $R_c = 0,10$ mq/mq.

In tal caso la sagoma del manufatto dovrà essere interamente compresa in m. 3,50 di altezza.

Le aree adibite alla sosta, custodia e manutenzione dei piccoli natanti (barche, gommoni, pattini, motoscafi ecc.) saranno ubicate di preferenza ai due estremi della spiaggia, cioè presso il confine con il Comune di Praia a Mare da un lato, e dall'altro presso l'area destinata ad essere occupata dal realizzando Porto Canale.

Nello spazio compreso tra le due aree sarà consentita esclusivamente la installazione di Lidi e cabine come sopra descritto.

Le aree immediatamente a cavallo della linea del mare saranno oggetto di intervento di consolidamento e ripascimento della spiaggia.

Art. 89) Aree di Rispetto Stradale e Ferroviario

Alle aree di rispetto stradale si applicano le disposizioni del D.P.R. 1 aprile 1968 n° 1404 e restano fermi i divieti di cui all'art. 235 della legge 20 marzo 1865 n° 2248.

Alle aree di rispetto ferroviario si applicano le disposizioni del D.M. 11 luglio 1980 n°753.

Le aree di rispetto sono in generale quelle individuate dal Codice della Strada, e, per le aree edificate, dalle presenti Norme.

Le aree di rispetto stradale sono in generale destinate all'intervallo tra gli edifici, alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici e/o privati, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemi a verde, conservazione dello stato di natura, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche, acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc. e servizi funzionali alle opere stradali (illuminazione, semafori etc.)

Vi sono altresì consentite stazioni di servizio e rifornimento di carburanti.

Art. 90) Aree Soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo del 29 Ottobre 1999, n°490.

Gli strumenti di intervento preventivo di cui all'art. 30 del presente Regolamento che intervengono nelle aree totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999, n. 490, debbono essere corredati almeno dai seguenti elementi:

- 1) relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative;
- 2) analisi socio-economiche e storiche del territorio interessato nel contesto generale;
- 3) censimento e rilievo metrico delle unità edilizie eventualmente esistenti con indicazione dell'uso originario, dello stato di conservazione e delle alternative tipologiche;
- 4) descrizione dei caratteri vegetazionali, morfologici e paesaggistici;
- 5) documentazione fotografiche e cartografiche dello stato attuale in opportune scale;
- 6) tavole di progetto in numero e scala adeguati che illustrino:
 - le modificazioni vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio;
 - gli interventi in materia di consolidamento dei terreni di regimazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;
 - le indicazioni tipologiche e costruttive nella destinazione d'uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi;
- 7) Eventuali Plastici planovolumetrici se richiesti;
- 8) Norme di Attuazione.

Rimangono salve le competenze relative all'esercizio delle funzioni amministrative delegate alla Regione con l'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1987 n. 616.

Art. 91) Aree Soggette a Vincolo Idrogeologico

Ai sensi del Real Decreto N. 3267 del 30 Dicembre 1923 e del Real Decreto N°1126 DEL 16 Maggio 1926.

Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel Titolo 1 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e s.m. e integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16 maggio 1926 intendendosi sostituire le Amministrazioni centrali dello stato ed i suoi organi ed enti periferici con la Regione ed i suoi uffici.

Gli strumenti di intervento preventivo e gli strumenti di intervento diretto che prevedano nuove costruzioni da realizzare in aree ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatto da un geologo iscritto al relativo Albo professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche del terreno.

Art. 92) Aree Soggette a Vincolo Archeologico

Ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29 ottobre 1999, e Disciplina dei ritrovamenti archeologici.

Per le suddette aree valgono le indicazioni previste dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 concernenti la tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

In particolare, qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura, anche in aree diverse da quelle soggette a vincolo, avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, e' fatto obbligo al Proprietario, al Direttore ed all'Assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza e dei Beni Culturali ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di Permesso di Costruire il Sindaco può disporre la sospensione o revoca del Permesso e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Ai fini dell'esercizio della tutela archeologica, nelle aree limitrofe ai ritrovamenti sono ammessi solo interventi connessi all'azione diretta di conservazione e valorizzazione degli interessi archeologici stessi.

Possono altresì ammettersi, nell'ambito dell'area individuata, e qualora compatibili con le esigenze di valorizzazione, interventi di sistemazione e strutture che abbiano il fine di informazione, formazione, conservazione dei reperti e divulgazione.

Oltre che finalità di socializzazione e di cultura, gli interventi potranno avere carattere ricreativo, sportivo o anche di luoghi per rappresentazioni, eventualmente all'aperto.

Alcune aree, pur non essendo soggette a vincolo di cui alla legge 1089/39, sono individuate e segnalate con perimetrazione sugli elaborati a corredo del P.S.C. per l'elevata probabilità di presenze archeologiche.

In tali aree ogni intervento di modifica edilizia o urbanistica è subordinata alla verifica di eventuali presenze storico-documentarie. La verifica sarà effettuata attraverso saggi preventivi da attuarsi a spese del privato e sotto il controllo della Soprintendenza.

In particolare, poiché l'area di confluenza dell'asta fluviale principale (Fiume Noce) e della Fiumarella è probabile sede dell'antico porto della città di Blanda, anche nell'attuazione di interventi di sistemazione idrogeologica, come in tutti gli interventi comunque consentiti dal presente P.S.C. e da Leggi Regionali e dello Stato, si dovrà avere particolare cura nella ricerca e sistemazione di eventuali reperti, che dovranno essere immediatamente segnalati all'Ufficio tecnico comunale ed alle Autorità Competenti.

Art. 93) Aree Cimiteriali

L'area di rispetto cimiteriale è una fascia di 200 metri misurata dal muro di cinta del cimitero e, dove prevista, dal limite dell'area destinata ad ampliamenti.

Ai progetti di ampliamento del cimitero esistente, o di costruzione di nuovi cimiteri, si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e al D.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803 e s. m. e integrazioni.

Nuovi cimiteri debbono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 modificato con Legge 17 ottobre 1975 n. 983.

E' vietato costruire intorno alle aree cimiteriali nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti entro la fascia di rispetto di cui al comma precedente.

Potranno invece realizzarsi strutture per eventuali impianti tecnologici, ampliamenti per consentire la realizzazione di ambienti religiosi, di servizio e di igiene, ai fini di eventuali adeguamenti funzionali.

Vi saranno realizzati parcheggi in misura non minore di un terzo dell'area cimiteriale, sistemazioni a verde ed aree nelle quali consentire l'installazione temporanea di strutture precarie per la vendita di materiale religioso, fiori, lumini e affini.

Sarà realizzata altresì un'area libera in prossimità dell'ingresso che consenta decorosamente le operazioni di trasferimento delle salme o eventuali riti di commiato.

Qualora si rendesse necessario, le suddette aree si ricaveranno attraverso la realizzazione di opportuno arretramento della sede stradale attuale.

Per eventuali ampliamenti dell'area cimiteriale si provvederà all'utilizzo delle aree a monte dell'attuale complesso e per esse, come pure per le esistenti in occasione di ristrutturazioni, si provvederà alla redazione di apposito Progetto Attuativo che preveda, in aggiunta alle usuali aree e funzioni, sia adeguati percorsi pedonali interni, che piazzole degnamente attrezzate per la sosta dei visitatori, ombrose e riparate da vento e pioggia, ed eventualmente porticati.

Nell'eventuale ampliamento del cimitero esistente, la larghezza della fascia di rispetto non edificata ne'edificabile non potrà essere comunque ad una distanza inferiore ai 200 m. da edifici esistenti.

Nelle aree di ampliamento cimiteriale da attrezzare dopo l'adozione della Variante Generale al P.S.C., ed in occasione di eventuali adeguamenti del cimitero esistente, le aree da destinare a verde alberato dovranno occupare almeno la metà delle superficie totale mentre le aree residue saranno destinate alla sepoltura, ai relativi servizi ed alla viabilità interna.

Art. 94) Aree per Usi di Protezione Civile

Il P.S.C. individua espressamente alcune aree destinate a scopi di Protezione Civile.

Oltre a queste, vanno in ogni caso riservate ad usi di Protezione Civile:

- non meno del 25 % delle aree classificate come Zone F e degli spazi in prossimità degli svincoli stradali principali,
- non meno del 40 % delle aree destinate a verde pubblico e servizi della Frazione Marina,
- non meno del 40 % delle aree a ridosso della linea ferroviaria,
- apposite radure dislocate di preferenza in prossimità delle aree boscate, in numero, dimensioni ed ubicazione da determinare secondo apposito Piano,
- il 20 % di tutte le aree destinate a verde pubblico avente ognuna dimensioni minime stabilite con il Piano di cui sopra.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale di dotarsi di *Piano Comunale di Protezione Civile* a norma della Legge 8 dicembre 1970 n. 996 e successivo Regolamento di Attuazione emanato con DPR del 6 febbraio 1981 (Circolare Prefettura di Cosenza, prot. 2411/201) e della Legge Regionale 21 marzo 1984, n. 460. e successive modifiche e integrazioni.

EDIFICAZIONE

CAPITOLO I°

Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 95) Campionature

E' facoltà del Responsabile del servizio di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso e' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel Permesso di costruire.

Art. 96) Aspetto e Manutenzione degli Edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le parti prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, e' vietato sistemare tubi di scarico, cavi tecnici e ancoraggi aerei, canne di ventilazione e tubazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, intonacatura e ricoloritura della facciata e delle recinzioni.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti di ufficio.

Per il recupero delle spese si applicano le disposizioni di Legge vigenti.

Art. 97) Aggetti e Sporgenze

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, sui fronti degli edifici prospettanti su suolo pubblico, pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore di m. 2,50 dal piano stradale, se la strada e' fornita di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e il loro ingombro deve essere considerato ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Ove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 98) Arredo Urbano - Esposizione ed Insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., e' subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile del servizio.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Su richiesta dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizie e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Toponomastica e segnaletica, targhe e tabelle

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrelle, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo del D.L.vo 490/99;

E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Agli edifici e' imposta la servitù di apposizione targhe e tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e la conservazione delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti sono però tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario e' tenuto a riprodurre in modo ben visibile il contenuto assegnato a targhe sulle porte stesse quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Numeri civici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con la conservazione delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione, a porte e finestre, di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situate ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località ne' alla libertà di transito e di visuale.

Art. 99) Opere su Edifici con Requisiti di Interesse Storico- Artistico o Documentario

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la previa autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti sopra menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 100) Zone Verdi e Parchi

Nelle zone verdi e giardini privati e' fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altri esemplari, in numero da uno a tre secondo le specie e possibilmente della stessa grandezza.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offenderne le radici e osservando allo scopo la distanza minima di 5 metri dalla loro base.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere preventivamente autorizzato.

In tutti i progetti gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria e ne sarà prodotta la relativa documentazione fotografica.

Tutti i progetti conterranno inoltre la proposta di sistemazione esterna dell'area, con la indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivato, oltre alle opere di completamento (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc..).

Nelle zone a prevalente funzione residenziale e nelle zone pubbliche e di interesse generale dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva (sostituendo cioè le piante poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di almeno 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Per le attività produttive e di servizi, la sistemazione delle aree a verde sarà oggetto di un apposito elaborato.

La nuova alberatura sarà disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati ed alle relative viste.

Art. 101) Recinzioni

All'interno del Centro abitato i muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso, con muretto o cordolo in pietra a vista di altezza massima **mt. 1,00** sovrastato da cancellate metalliche o di legno e comunque in pannellature trasparenti, con altezza complessiva massima di **2,00 metri**.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

La loro realizzazione può essere soggetta a prescrizioni finalizzate a garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o a rispettare il contorno ambientale.

Al di fuori del Centro abitato le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate con muretto o cordolo alto al massimo mt. 1,00, sovrastato da reti o cancellate, con altezza complessiva non superiore a mt. 2,00.

Al di fuori del Centro abitato (compreso le zone Agricole) le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:

a) con muretto o cordolo alto al massimo cm. 150, sovrastato da reti o cancellate, con altezza complessiva non superiore a mt. 2,00;

b) con reti e siepi;

c) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

E' concesso realizzare in muratura pilastri e simili, come strutture di sostegno di cancellate metalliche, o portali di accesso, o altro.

Lungo i confini di proprietà privata, avendo funzione di schermatura, le recinzioni possono anche essere in opera muraria e sino all'altezza massima di m. 2,00.

Sono da considerarsi comunque equivalenti al muro pieno le schermature con opere in verde, come, ad esempio, le siepi realizzate con alberi ad alto fusto e fino all'altezza di m. 2,00.

Per le opere di recinzione e' necessario ottenere il Permesso di costruire.

Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione adatti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale ed in buone condizioni di visibilità.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

In caso di muri controterra a confine, l'altezza delle sovrastanti recinzioni sarà misurata a partire dalla quota del terreno più alto.

Sono vietate le recinzioni in Zone agricole, ad eccezione di quelle finalizzate alla chiusura delle aree pertinenziali delle abitazioni agricole, delle superfici per coltivazioni di tipo intensivo e per l'allevamento di animali.

Tali recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con reti metalliche e paletti in legno direttamente infissi nel terreno oppure in cordoli di cemento o pietrame.

Per gli stabilimenti industriali, depositi ecc., l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere recinzioni piene o comunque diverse da quanto descritto.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Di tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e di tutte quelle di pertinenza degli edifici esistenti, dovrà essere assicurata la manutenzione, e le stesse devono essere sempre in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Il Sindaco può, su parere della Commissione edilizia, richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.

In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco provvede d'autorità e a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 102) Tinteggiature e Rivestimenti

Nelle nuove costruzioni, e in tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, si dovranno eseguire campioni sul posto al fine di consentire il controllo della rispondenza alle indicazioni contenute nel Permesso di costruire e/o Autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Questo fino a quando non si sarà provveduto alla redazione di opportuno Piano del Colore, il quale sarà corredato di apposita normativa di dettaglio.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori di ufficio a spese degli interessati.

Art. 103) Parcheggi Privati

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione.

Nel caso di destinazione extrasidirezionale (uffici, negozi, ambulatori, ecc..) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5 del DI 2 aprile 1968, n. 1444 oltre a quanto prescritto dal presente Regolamento.

Per gli spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti, ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato, possono essere coperti con sistemi esclusivamente a sbalzo le cui strutture portanti, costituiti da pilastri, possono essere integrate nella struttura stessa della recinzione.

Sia i sistemi a sbalzo che le coperture saranno realizzate con tecnologie e materiali a basso degrado, e comunque se ne dovrà garantire la continua manutenzione ed il decoro.

Le coperture dovranno limitarsi alle sole poste di parcheggio, lasciando scoperte le relative aree di manovra.

Le coperture non saranno conteggiate, se rientrano nell'ambito di quanto richiesto (1 mq per ogni 10 mc. della costruzione della quale sono pertinenza), ai fini della determinazione della superficie coperta del lotto.

La parte in esubero sarà invece conteggiata.

Art. 104) Interazioni tra Edificio ed Ambiente

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

E' ammessa la realizzazione di pergolati e gazebo posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di ml. 1,50 dai confini di proprietà e non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse.

I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq.16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.

Le piscine dovranno essere posizionate ad una distanza minima di ml. 2,00 ed essere alimentate esclusivamente con pozzi artesiani, è comunque esclusa la possibilità di approvvigionamento alla rete idrica comunale.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

In particolare, può essere consentito l'allineamento in verticale, ovvero sia attraverso sopraelevazione, e contenuta sul piano costituito dal fronte prospiciente la strada, anche quando la distanza è inferiore a quella regolamentare, fermo restando quanto prescritto in relazione alle larghezze stradali ed eventualmente delle leggi vigenti.

In tutti gli altri casi l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, anche qualora consentito, è riferito comunque alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale.

Queste disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Spazi conseguenti ad arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- dalla disciplina di P.S.C. e dai relativi strumenti esecutivi;
- dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione. In ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Prospetti su spazi pubblici

I Piani attuativi dovranno stabilire le modalità di sistemazione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante.

Dovranno illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra e m. 1,10 per tutti gli altri piani.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per tutti gli altri piani.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11.

Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00.

Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Portici e gallerie

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antiscivolo, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità di eventuali cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio di Permesso di costruire, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Nel Centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.S.C..

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Salubrità dei terreni edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere-salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale il piano di calpestio isolato mediante solaio.

In ogni caso vespai di isolamento, riempimenti e realizzazioni di sistemi drenanti devono essere realizzati con materiale di riciclo, in quantità certificata da impianti autorizzati, in misura non inferiore al 30% della quantità complessiva, analogamente a quanto previsto per le opere pubbliche dal Decreto 8 maggio 2003 n°203.

Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Colore

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Materiali di finitura

Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

CAPITOLO II ° Norme igieniche

Art. 105) Spazi interni agli Edifici

Non sono consentite nei "cortili" costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria o di volume prescritti.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo pianterreno.

Negli spazi interni possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locale di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate; assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 106) Uso dei Distacchi tra Fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno, ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 107) Convogliamento Acque Luride

Il sistema di smaltimento delle acque di rifiuto mediante pozzi neri, anche se a perfetta tenuta, e' da evitarsi quando l'approvvigionamento idrico dei fabbricati o agglomerati isolati avviene mediante un regolare sistema di distribuzione nell'interno degli edifici.

I pozzi neri potranno essere tollerati solo quando l'approvvigionamento idrico dei fabbricati o agglomerati isolati, avviene in modo discontinuo o comunque con dotazione per abitante non superiore a 30 litri giornalieri, purché il pozzo risponda ai seguenti requisiti:

- a) perfetta impermeabilità delle pareti e del fondo;
- b) distanza di almeno 20 metri da sorgenti, prese d'acqua e condotte idriche;
- c) lo svuotamento avvenga con sistema pneumatico e sia prevista un'area di servizio di adeguata ampiezza per la sosta dell'automezzo;
- d) sia assicurato all'Autorità Comunale che il materiale ricavato dalla svuotatura del pozzo trovi uno smaltimento igienicamente accettabile a mezzo di appositi letti di essiccamento oppure trincee di interrimento.

Allo smaltimento dei rifiuti liquidi dovrà invece provvedersi, in generale, nei modi appresso indicati:

- a) trattamento di chiarificazione;
- b) digestione e allontanamento dei fanghi;
- c) smaltimento degli effluenti chiarificati nella fognatura comunale.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 108) Scale

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a centodieci centimetri per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due piani soli fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Art. 109) Forni, Focolai, Camini, Condotti di calore, Canne fumarie.

Il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco e' indispensabile per la dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 66 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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 per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di loro competenza.

Spazi di cottura

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti già indicati dal presente Regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori e deve essere assicurato il ricambio d'aria come per Legge.

Art. 110) Piani Interrati

I Piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specificate vigenti.

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'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Locali cantinati e sotterranei

I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, hobbistica, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

Nei piani interrati e seminterrati, è ammessa la realizzazione di intercapedine tra il muro di contenimento del terrapieno ed il perimetro esterno del fabbricato, la profondità di questo non potrà essere superiore a mt. 1,00; distanze maggiori saranno computate nel calcolo delle superfici e nel caso di seminterrati, anche come volume, per la parte che fuoriesce dal terreno circostante.

Art. 111) Piani Terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 40 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3,30, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, per una sola vettura o depositi motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di metri due e cinquanta.

Art.112) Piani Sottotetto

I piani sottotetto abitabili esistenti, in tutte le Zone omogenee disciplinate dal P.S.C., e comunque sull'intero territorio comunale, possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza utile è di almeno metri due e settanta e se l'isolamento delle coperture e' realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Locali sottotetto

I vani sottotetto esistenti o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

I locali relativi, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale comunque non inferiore a m. 2,20, con un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/30.

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento che eventualmente fossero in contrasto con esso.

In particolare, per i seminterrati e gli interrati sono prescritte le seguenti norme, come dall'Articolo 49, Miglioramenti tecnologici:

- a) altezza interna non può essere inferiore a metri 2,70;
- b) aperture per la ventilazione naturale diretta non potranno essere inferiori ad 1/15 della superficie del pavimento ovvero dovrà essere realizzato un impianto di ventilazione meccanico per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- c) gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- d) è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione in più piani, in orizzontale, quindi, dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza di ognuno dei soppalchi non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- e) gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.;

Gli interventi di cui al suddetto articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti nel Comune per le opere di urbanizzazione.

Il recupero ai fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B definite dal D.M. 1444/68.

Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione di impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 e, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di espropri all'interno dell'area considerata.

Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 113) Altezze Interne Nette dei Locali

Sempre in tema di altezze interne dei locali abitabili (produttivi ed abitativi) si dà atto che, in accordo con il vigente Regolamento, le altezze interne siano:

- a) Locali di nuova costruzione da destinare ad attività produttive ml. 3.30;
- b) Locali esistenti destinati o da destinare ad attività produttive ml. 2.70;
- c) Locali di nuova costruzione e locali esistenti destinati o da destinare ad uso abitativo ml. 2.70.

Art. 114) Autorimesse

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi e Regolamento locale d'Igiene.

Art. 115) Cortili, Cavedii, Patii

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

Nel caso di vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei cavedii, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.

I fondi dei cavedii, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento locale di Igiene.

Art. 116) Norme Comuni a tutti i Piani Abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di metri quadrati 0.60.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a metri tre; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3,00 a m 2,70 il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20.

Le cucine non debbono avere superfici inferiori a mq 6 e i vani abitabili non inferiori a mq 9.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame di progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Alloggi orientati a nord

E' vietata la realizzazione di alloggi, ad eccezione dei monolocali, con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Requisiti funzionali

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Accessibilità

Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

Art. 117) Fabbricati in Zona Rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle insieme ai ricoveri per gli animali e dalle concimaie.

La distanza di queste ultime da abitazioni, pozzi, acquedotti, e serbatoi di acqua potabile non deve essere comunque inferiore a metri venti.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione, è prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di metri dieci.

La dichiarazione di agibilità o di abitabilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai V.V.F.F.

Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 Aprile 2002

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento o delle NTA che eventualmente fossero in contrasto con esso.

In particolare, dall'Articolo 51 della Legge, Interventi in Zona agricola; nelle Zone a destinazione agricola come identificate nell'art. 50 della Legge Regionale 16 aprile 2002 n°19:

- a) il Permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione ed ai costi di costruzione solo se è effettuata da imprenditori agricoli;
- b) qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del Dpr 06/06/01, n°380);

Nelle Zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante frazionamento dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (lottizzazione di fatto)
 - c) La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
- È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità minima.

Ancora, dall'Articolo 52, Criteri per l'edificazione in Zona agricola:

Il Permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 51 potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b) Che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'Unità aziendale minima:
- Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale e interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dal P.S.C. vigente, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq. su mq..

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del Permesso di costruire.

E infine, dall'Articolo 56, Vincolo di inedificabilità, si ribadisce che:

- a) all'atto del rilascio del Permesso di costruire per le costruzioni da realizzare nelle zone agricole, viene istituito un vincolo di non edificazione relativamente alla sola superficie agraria asservita, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- b) le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificabilità fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

Art. 118) Disciplina del Verde su Aree Private

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo, e con obbligo del proprietario ad effettuare la pulizia della sede stradale ed il taglio dei rami che possono compromettere la sicurezza della viabilità.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Nelle aree verdi sono consentiti barbecue purché siano realizzati in modo che non arrechino disturbo ai confinanti.

E' consentita la realizzazione di attrezzature da giardino quali gazebo, purché realizzati non in muratura e con superficie massima di mq.12 ed altezza massima di 3 metri al colmo.

Queste strutture, che non si computano nei parametri edilizi ed urbanistici del lotto, dovranno essere perfettamente in sintonia con l'ambiente circostante e dovranno rispettare le distanze dettate dal Codice Civile.

I bomboloni di GPL sono ammessi soltanto se completamente interrati.

Art. 119) Migliorie Igieniche ai Fabbricati Esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dell'approvazione del presente Regolamento debbono essere apportate le migliori che risulteranno indispensabili per l'adeguamento alle presenti prescrizioni.

Tali migliorie comprendono almeno la costruzione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle vigenti leggi, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 Aprile 2002

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento che eventualmente fossero in contrasto con esso.

In particolare, dall'Articolo 49, Miglioramenti tecnologici:

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm., per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25;
- b) maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm. Se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione, termica, acustica o di inerzia termica;
- c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, dalle distanze dei confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale;

Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, è consentito nei Centri storici e nelle zone totalmente costruite nei Centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entro terra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entro terra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

Il suddetto recupero è consentito purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dal presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico e salvo le seguenti:

- a) requisiti di idoneità statica attestati mediante certificati di collaudo redatto da tecnico abilitato corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5 novembre 1971;
- b) altezza media ponderale di almeno m. 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1.50 per la superficie relativa;
- c) rapporto pari ad 1/15 tra la superficie della aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a m. 1,50;

Gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore fruizione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.

La realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.

Gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze della falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a m. 2,70

È possibile, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

Art. 120) Manutenzione delle Aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da poter assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria delle esecuzioni di ufficio e a spese del proprietario inadempiente.

Art. 121) Depositi su Aree Scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione.

L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In ogni caso di depositi eseguiti senza l'autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 122) Stabilità e Sicurezza delle Nuove Costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art.123) Stabilità e Sicurezza degli Edifici Esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Responsabile del servizio, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico e' a carico del proprietario fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPITOLO III ° Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 124) Disciplina del Verde su Aree Pubbliche

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dell'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;
- f) rilevanza estetica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a metri 3,00.

Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a metri 1,50.

Le siepi devono mantenere una distanza dal confine pari a mt. 0,50.

Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.

La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 125) Spazi Pubblici o ad Uso Pubblico

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Insegne e mezzi pubblicitari

Manifesti, insegne, statue, monumenti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi.

Nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito Permesso di costruire.

Passaggi pedonali

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Percorsi ciclabili

Qualora si realizzino piste ciclabili, se destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.

Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.S.C.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Intercapedini e griglie di aerazione

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo Permesso di costruire, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiabili.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 126) Occupazione Temporanea o Permanente di Spazio o Suolo Pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni della proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione e' subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idrica, elettriche, ecc. oltre che con chioschi.

Il Concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, e' tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le ne-cessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

In ogni caso, chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, in particolare in riferimento ad esercizi commerciali o anche :

- a) per esposizioni,
- b) tavolini da bar e ristoranti,
- c) attività di promozione,
- d) raccolta firme,
- e) apposizione di tende, ombrelloni e simili,
- f) protezioni,
- g) sistemazione di aree in concessione,

deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; dovrà comunque garantire pubblica accessibilità, libero transito e permanenza, in piena sicurezza e autonomia; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti; nel caso di marciapiedi l'occupazione dovrà comunque consentire il libero transito pedonale per una larghezza di almeno m.1,50, che rimarrà non occupata. Per piazze e aree pubbliche in genere l'occupazione non ne dovrà snaturare natura e funzione, e vi si dovrà consentire libero traffico e permanenza.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Art. 127) Spazi Privati Prospicienti Aree Pubbliche

Potranno, previa richiesta di Permesso di costruire, installarsi servizi al pubblico, portici e spazi coperti commerciali e artigianali, o giardini, fontane ed anche pergolati, purché ne sia garantito l'opportuno inserimento nell'ambito urbano, il decoro e l'igiene.

Gli spazi potranno essere coperti con pensiline aggettanti o tendaggi, ma delle coperture sono vietati i supporti realizzati con strutture portanti tipo pilastri o pannellature rigide, o comunque fisse, atteso il carattere temporaneo dell'autorizzazione; saranno recintati con muretti o altro che, se opachi, avranno un'altezza massima di un metro, oltre ad una eventuale ulteriore pennellatura trasparente, o cancellata o simile.

Se a finalità di servizio al pubblico, ne dovrà essere garantita la pubblica accessibilità, la pulizia e la tenuta decorosa.

Con particolare in riferimento ad esercizi commerciali o anche :

- h) per esposizioni,
- i) tavolini da bar e ristoranti,
- j) attività di promozione,
- k) raccolta firme,
- l) apposizione di tende, ombrelloni e simili,
- m) protezioni,

si dovrà chiedere specifico Permesso di costruire, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che si intendono eseguire; in caso di offerta di servizio per il pubblico, qualunque esso sia, si dovrà comunque garantire pubblica accessibilità, libero transito e permanenza, in piena sicurezza e autonomia; il libero transito pedonale dovrà potersi svolgere per una larghezza di almeno m.1,50, che rimarrà non occupata; cessata la funzione per la quale si sarà operata la sistemazione, questa stessa dovrà essere smontata e ripristinato lo spazio originario, su richiesta del Responsabile del servizio.

Ferme restando eventuali disposizioni di carattere tributario, il rilascio del Permesso di costruire può essere subordinato al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Art. 128) Disciplina d'Uso del Sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.

Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Reti di servizi pubblici

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Su esplicita richiesta degli interessati, o dell'Amministrazione comunale, si ha l'obbligo di rimozione da facciate di cavi aerei, con conseguente sistemazione per interrimento o comunque con sistemi alternativi all'occupazione delle facciate.

Art. 129) Accessi e Spazi Carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passo carrabile, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

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

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.2,50 e non superiore a m.6,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.5,00.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antidrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, che comunque non dovranno percolare sulla proprietà pubblica.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

In caso di comprovata necessità e/o impossibilità possono essere autorizzate deroghe alle norme previste dal presente articolo.

Strade Private

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

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

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

Le strade private a servizio di residenze fino a quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi c, d, e, si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Le strade esterne al centro abitato con caratteristiche agro-silvo-pastorali dovranno essere di larghezza minima 2,50 mt. oltre a cm. 50+50 di banchine laterali e cunette.

Art. 130) Allacciamento alle Reti fognarie

Tutti gli immobili hanno l'obbligo di convogliare le acque di scarico nella rete fognaria urbana, dove esistente, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia; sono ammesse deroghe al presente comma per comprovata inadeguatezza del terreno a drenare le acque meteoriche.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Art 131) Allacciamento alle Reti impiantistiche

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

- a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
- d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
- g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
- i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

Art. 132) Spazi Inedificati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi, in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Art. 133) Sistemazioni Esterne ai Fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costi-tuiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art. 134) Rinvenimenti e Scoperte

Ferme restanti le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi luogo nel corso di lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

I ritrovamenti devono essere immediatamente messi a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nel caso che ne sia conseguente l'obbligo di inedificabilità, e l'area interessata, non più area di sedime, trasferisce i propri parametri edilizi alle eventuali aree adiacenti similari, se nell'ambito della stessa Lottizzazione, oppure se di una stessa proprietà. Questi si integrano in modo congruo, al fine di consentire le eventuali realizzazioni edilizie che vi erano assentite.

Art. 135) Uso di Scarichi e di Acque Pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile del servizio, sentito l'Ufficiale sanitario, e di essi e' data indicazione nella licenza.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Responsabile del servizio, e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale autorizzazione del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonché deviare o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 136) Avvio dei Lavori

A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio dell'Attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il Responsabile del Servizio provvede alla dichiarazione di decadenza del Permesso di costruire, su proposta del Responsabile del Procedimento.

La natura e l'entità delle attività a concretare un valido inizio dei lavori al fine di desumere se esista o no la volontà di utilizzare l'Permesso di costruire non possono essere definite a priori con caratteri rigidi od astratti, ma vanno valutate di volta in volta in relazione ad elementi concreti.

Il Responsabile del Procedimento ha facoltà, in considerazione del tipo ed entità d'intervento, di definire giustificatamente il concreto inizio dei lavori.

Il termine massimo per l'inizio dei lavori è indicato nel Permesso di costruire

In linea generale le opere riferite al Permesso di costruire si intendono iniziate quando concretamente si sia dato inizio all'esecuzione delle opere anche con l'installazione dell'impianto di cantiere.

La Denuncia di inizio dei lavori, comunicata al Comune dal Direttore dei Lavori, contiene gli estremi completi, anche di Codice Fiscale o Partita Iva, dell'esecutore dei lavori (con firma) e del collaudatore designato nei casi previsti.

Art. 137) Decorso e Ultimazione dei Lavori

Per ogni intervento autorizzato, il Titolare del Permesso di costruire o il Direttore dei Lavori dovrà comunicare la data di ultimazione di tutti i lavori.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di Piani Attuativi, l'ultimazione dei lavori è disciplinata dalla convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 138) Disciplina del Cantiere

I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni.

Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'Impresa assuntrice dei lavori e del Direttore dei lavori;

Nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione.

I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento locale di Igiene.

Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento locale di Igiene;

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Sicurezza del Cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

Occupazione del Suolo Pubblico e Recinzioni Provvisorie

Il titolare di autorizzazione o Permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi Regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere

requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Scavi e Demolizioni

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.

Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Conferimento dei materiali di risulta - Pulizia dei luoghi adiacenti al cantiere

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15 agosto 1991 n. 227 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il gestore del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante sgombero e mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze, del materiale di trasporto dal cantiere.

Rimozione delle recinzioni provvisorie

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni esistenti sul suolo pubblico, restituendolo alla circolazione, libero da ogni ingombro ed impedimento e ripristinandolo nelle condizioni iniziali.

Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo insindacabile da parte dell'Autorità Comunale, di ripristinare coerentemente l'immobile, di eliminare pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti edificate.

In ogni caso trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile del servizio, o il Sindaco, potrà ordinare l'esecuzione di ufficio degli interventi necessari, con spese a carico del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme regolamentari e legislative vigenti.

Diritto di accesso ai cantieri

Gli incaricati della sorveglianza edilizia hanno incondizionato diritto di accesso ai cantieri a scopo di ispezione ed accertamento in qualsiasi momento, dovunque si eseguano interventi.

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del Progettista, del Direttore dei Lavori; e del Responsabile per la sicurezza;
- c) Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) Numero del Permesso di costruire e cubatura della costruzione.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nel Permesso di costruire e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente avvisi ai passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficienza cautelata della posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità.

Scarico dei materiali, Demolizioni, Nettezza delle strade adiacenti al cantiere

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere dovrà provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici un intralcio il responsabile del cantiere e' tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla parte della strada pubblica su cui e' avvenuta il deposito.

CAPITOLO VI ° Collaudi

Art. 139) Collaudo Statico

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o struttura metallica soggette alle disposizioni della Legge n.1086/1971 e successive modifiche ed integrazioni devono essere sottoposte a collaudo statico.

Art. 140) Collaudo di Opere di Urbanizzazione

Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio o patrimonio sono soggette, se prescritto, a collaudo tecnico-amministrativo.

Tutti gli impianti installati, sia che si tratti di nuovi impianti o di modifica dei preesistenti modificati, devono essere dotati di collaudo o di certificazione/dichiarazione di conformità come previsto dalla Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447.

I Certificati di collaudo o le Certificazioni/Dichiarazioni di conformità devono essere presentati al Comune e essere trasmessi altresì alla C.C.I.A.A., per competenza, a cura del titolare dell'immobile e/o dall'impiantista.

Il Comune, tramite la C.C.I.A.A., in caso di contestazione fornirà l'elenco dei verificatori secondo le categorie d'intervento come previsto dall'art. 14 della Legge 46/90.

CAPITOLO VI ° Responsabilità

Art. 141) Titolare

Il titolare del Permesso di costruire ed il committente sono responsabili della conformità delle opere da eseguire al Permesso di costruire rilasciato.

Art. 142) Esecutori delle Opere

L'assuntore dei lavori ed il responsabile designato al cantiere hanno in ogni caso la piena responsabilità circa l'idoneità dei mezzi, dei provvedimenti, ed accorgimenti necessari usati a salvaguardare l'incolumità delle persone e delle cose, durante l'esecuzione delle opere secondo i disposti del D.Lgs 19 settembre 1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il costruttore e le imprese esecutrici delle opere sono responsabili, per le proprie competenze, della conformità delle opere previste nel Permesso di costruire rilasciato ed alle norme regolamentari e legislative per le categorie di intervento.

Il Responsabile del servizio si riserva la facoltà di far controllare dal Responsabile del Procedimento, dell'istruttoria o dagli agenti di Polizia Municipale l'osservanza delle norme dettate e, ove lo ritenga opportuno, ordinare cautele, senza con ciò attenuare in alcun modo le responsabilità sopracitate.

Art. 143) Direttore delle Opere

Il Direttore dei Lavori è responsabile, fino alla comunicazione di ultimazione dei lavori, della corretta esecuzione e conformità delle opere assentite con Permesso di costruire, delle eventuali prescrizioni in esso contenute e del rispetto e conformità alle normative regolamentari e legislative.

Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato, per iscritto al committente e/o all'esecutore dei lavori, la violazione alla conformità del Permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, fornendo all'Amministrazione per iscritto contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltrare rinuncia all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'Amministrazione Comunale.

In caso contrario, oltre agli adempimenti di cui alla Legge n° 47/85 per gli abusi edilizi, il Responsabile del Servizio segnali al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui il Direttore dei Lavori è incorso per i provvedimenti conseguenti.

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPITOLO I° Disposizioni transitorie

Art. 144) Sanzioni

Per la violazione delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero previste da altre Leggi e Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *status quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle auto-rizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Art. 145) Adeguamento al REU delle Costruzioni Preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'Autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell' indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

Art. 146) Disposizioni Transitorie

Il presente Regolamento Edilizio e Urbanistico è parte integrante del P.S.C. vigente.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia e in particolare del Regolamento Edilizio ed urbanistico che risulti in contrasto con il presente P.S.C., espressa negli elaborati grafici e' sostituita con quanto previsto dalle tavole e dal Regolamento del presente P.S.C.

Nel periodo di salvaguardia disposizioni e norme in contrasto con il P.S.C. adottato sono sospese fino all'approvazione di quest'ultimo.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente P.S.C. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del Permesso di Costruire e purché le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data di inizio.

L'Amministrazione comunale può apportarvi modifiche ogni volta che lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica al Regolamento Edilizio e Urbanistico è soggetta a verifica delle sue conseguenze sul P.S.C..

Il Regolamento Edilizio e Urbanistico non può apportare variazioni al P.S.C. e viceversa.

In sede di modificazione o revisione, sono possibili solo atti ricognitivi della Normativa di P.S.C. al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio e Urbanistico norme che si rivelassero impropriamente ubicate nel P.S.C..

In caso di modifiche parziali al Regolamento Edilizio e Urbanistico si procede, se possibile, alla redazione di un Testo coordinato.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e Urbanistico sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazione precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e Urbanistico potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative alla occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

In occasione dell'entrata in vigore del Testo Unico per l'edilizia, le norme contenute nel presente Regolamento vi si adatteranno, prevalendo su queste quelle previste nel Testo Unico.

Ad emanazione delle norme di competenza regionale di cui alla Legge n°19 del 16 aprile 2002, Legge Urbanistica della Regione Calabria, il presente Regolamento dovrà essere adeguato per garantire la compatibilità con le nuove norme stesse.

Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 Aprile 2002

Si intende riportato per esteso il testo della Legge che qui prevale rispetto alle norme del presente Regolamento che eventualmente fossero in contrasto con esso.

In particolare, è prescritto, come dall'Articolo 19, Abrogazione delle precedenti norme:

Dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 19/2002 le norme e disposizioni degli strumenti urbanistici, delle Norme Tecniche di Attuazione e dei Regolamenti edilizi che non siano conformi, si intenderanno abrogate o sostituite da quelle della citata legge.

Sono da ritenere comunque prevalenti le norme dettate dalla Legge Urbanistica Regionale eventualmente in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio Comunale o con le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C., non specificatamente riportate nella presente determinazione.

Art. 147) Riferimenti Legislativi

Per quanto non contenuto nel presente REU si fa riferimento alle Leggi e disposizioni Statali e Regionali in vigore, e, in particolare, per le parti ancora in vigore, alla seguente normativa:

Legge Statale	01.02.1939	n	1089
Legge Statale	17.08.1942	n.	1150
Legge Statale	06.09.1967	n.	765
D.M.	02.04.1968	n.	1444
D.M.	01.04.1968	n.	1404
Legge Statale	18.04.1962	n.	167
Legge Statale	21.07.1965	n.	904
Legge Statale	22.10.1971	n.	865
Legge Statale	28.01.1977	n.	10
Legge Statale	08.08.1977	n.	513
D.P.R.	27.04.1978	n.	384
Legge Statale	05.08.1978	n.	457
Legge Statale	12.03.1981	n.	93
D.L.	23.01.1982	n.	9
Legge Statale	17.05.1983	n.	217
Legge Statale	28.02.1985	n.	47
Legge Statale	09.01.1989	n.	13
Legge Statale	24.03.1989	n.	122
D.M.	08.06.1989	n.	377
D.M.	14.02.1990	n.	122
Legge Statale	28.06.1991	n.	208
Legge Statale	17.02.1992	n.	179
Decreto Legis.	30.04.1992	n.	285
D.P.R.	16.12.1992	n.	495
Legge Statale	10.12.1981	n.	741
Legge Statale	21.12.2002	n.	443
Legge Regionale	16.04.2002	n°	19

DPR 6 giugno 2001 n° 380 (Testo unico) e, inoltre, al Codice della navigazione, alle recenti disposizioni normative relative alla procedura di esecuzione degli interventi edilizi minori, ed alle Leggi della Regione Calabria.

CAPITOLO I°	Regolamento Edilizio e Urbanistico
-------------	------------------------------------

- Art. 1) Pag. 2 Contenuto e limiti
- Art. 2) Richiamo a disposizioni generali di legge
- Art. 3) Elementi costitutivi del Piano Strutturale Comunale
- Art. 4) Pag. 3 Finalità delle norme e degli elaborati grafici

CAPITOLO II°	Indici urbanistici ed edilizi
--------------	-------------------------------

- Art. 5) Pag. 4 Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 6) Definizione degli indici urbanistici di riferimento
- Art. 7) Definizione degli indici edilizi di riferimento
- Art. 8) Pag. 5 Distanze ed altezze
 - Distanze minime tra fabbricati
 - Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade
 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà
 - Altezze
 - Coperture
 - Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria n° 19 del 16 aprile 2002
- Art. 9) Pag. 6 Utilizzazione degli indici

CAPITOLO III°	Zonizzazione
---------------	--------------

- Art. 10) Divisione in zone del territorio comunale
Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n° 19 del 16 aprile 2002
- Art. 11) Pag. 7 Destinazione d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali.
ZONA A
- Art. 12) Pag. 8 Zona edificata d'interesse storico, ambientale, architettonico, arqueo-logico e documentario
 - SOTTOZONA A1 Centro Antico
 - SOTTOZONA A2 Centro Storico
 - SOTTOZONA A3 consolidamento Centro Urbano
 - ZONE B
- Art. 13) Pag. 9 Zone urbane edificate e di formazione recente
 - SOTTOZONA B1 satura
 - SOTTOZONA B2 di integrazione
 - ZONA C

- Art. 14) Pag. 10 Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
 SOTTOZONA C1 di espansione residenziale
 SOTTOZONA C2 di nuovo insediamento
 SOTTOZONA C3 residenziale/turistica
Finalità residenziale
Finalità turistica
 SOTTOZONA C4 di edilizia economica e popolare
 ZONA D
- Art. 15) Pag. 12 Aree produttive industriali, artigianali e commerciali, per attrezzature turistiche e servizi
- Art. 16) Pag. 13 Intervento comportante la variazione di strumenti urbanistici
 SOTTOZONA D1 artigianale/produttiva
 SOTTOZONA D2 artigianale
 SOTTOZONA D3 attività artigianale/produttiva esistente
 SOTTOZONA D4 turistica esistente
 SOTTOZONA D5 turistica di progetto
Campeggio
Villaggio turistico
 ZONA E
- Art. 17) Pag. 16 Zone ed aree destinate all' attività ed alla produzione agricola e forestale
 SOTTOZONA E1 agricola produttiva
 SOTTOZONA E2 consolidamento dei nuclei rurali
- Art. 18) Pag. 18 Annessi agricoli
- Art. 19) Modalità per il rilascio del permesso a costruire
- Art. 20) Costruzione di impianti pubblici
- Art. 21) Interventi su costruzioni esistenti : Modificazioni di edifici rurali per destinazioni residenziali non direttamente connessi all'uso agricolo.
- Art. 22) Pag. 19 Disciplina delle zone speciali
 SOTTOZONA E3 agricola
 SOTTOZONA E4 boscata e cespugliata – Verde di tutela
- Art. 23) Aree ad espressa vocazione agrituristica
- Art. 24) Pag. 20 Cave di prestito
 ZONA F
- Art. 25) Servizi collettivi pubblici e privati
 ZONA F 1 verde
 SOTTOZONA F1a) verde di tutela
 SOTTOZONA F1b) verde attrezzato
 SOTTOZONA F1c) parco
 SOTTOZONA F2 parcheggi
 SOTTOZONA F3 aree per lo sport
 SOTTOZONA F4 servizi pubblico-privati
 SOTTOZONA F5 luoghi di culto
 SOTTOZONA F6 piazze

ATTUAZIONE DEL P.S.C.

CAPITOLO I°

Commissione Edilizia

- Art. 26) Pag. 25 Istituzione
- Art. 27) Attribuzioni
- Art. 28) Pag. 26 Composizione
 Componenti permanenti di diritto
 Componenti nominati dalla Giunta Comunale
 Decadenza e incompatibilità
 Conflitto di interessi
- Art. 29) Pag. 27 Ambito di valutazione e funzionamento
 Modalità di valutazione
 Modalità di valutazione ai fini dell'autorizzazione paesaggistica
 Ordine del giorno
 Validità delle sedute
 Pubblicità delle sedute
 Verbalizzazione
 Sopralluogo
 Rapporto tra commissione edilizia e strutture organizzative comunali
 Determinazione di criteri e metodi di lavoro

CAPITOLO II°

Strumenti di attuazione

- Art. 30) Pag. 28 Modalità di attuazione del P.S.C.
- Art. 31) Piani di Attuazione
- Art. 32) Pag. 29 Pianificazione negoziata
- Art. 33) Intervento diretto

CAPITOLO II°

Modalità degli interventi preventivi

- Art. 34) Pag. 30 Piano Particolareggiato d'Esecuzione (PPE)
- Art. 35) Piano per gli Insediamenti produttivi (PIP)
- Art. 36) Piano di Recupero (P di R)
- Art. 37) Piano dei Servizi (PS)
- Art. 38) Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC)
 Elaborati a corredo

Contenuto del PLC
 Convenzione - tipo del PLC

CAPITOLO III°		Modalita' degli interventi diretti
Art. 39)	Pag. 31	Condizioni pr l'intervento diretto
Art. 40)		Certificato di destinazione urbanistica
Art. 41)	Pag. 32	Parere preventivo
Art. 42)		Opere soggette a Permesso di costruire
Art. 43)		Lavori eseguibili senza il Permesso di costruire. Autorizzazione sindacale. D.I.A.
		Opere soggette a Comunicazione scritta
Art. 44)		Lavori eseguibili di urgenza
Art. 45)	Pag. 33	Domanda di Permesso di costruire
Art. 46)		Documentazione a corredo delle domande
		Planimetrie
		Piante, prospetti e sezioni
		Relazioni tecniche
		Verifiche urbanistiche
		Impianti
		Allegati
		Intervento sul patrimonio collettivo storico e monumentale
		Permessi di costruire convenzionati
Art. 47)	Pag. 36	Istruttoria preliminare
Art. 48)	Pag. 37	Permesso di costruire
		Titolarità
		Tasse per esami progetti
		Termine di decadenza del Permesso di costruire
		Variante al progetto
		Deroghe
Art. 49)	Pag. 38	Denuncia di Inizio Attivita'
		Contenuto
		Soggetti
		Allegati
		Fasi del procedimento amministrativo
		Efficacia
		Negazione
Art. 50)	Pag. 39	Caratteristiche e condizioni del Permesso di costruire / Dia
Art. 51)		Attività edilizia libera
Art. 51)		Validità
Art. 52)	Pag. 40	Trasferimento del Permesso di costruire
Art. 53)		Responsabilità
CAPITOLO IV°		Piani di Lottizzazione Unitari
Art. 54)		Attività soggette a Piano di Lottizzazione Convenzionata
Art. 55)		Lottizzazione convenzionata
Art. 56)		Convenzioni nei piani di Lottizzazione.
Art. 57)		Procedura per il PLC
Art. 58)		Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni
Art. 59)		Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli.
Art. 60)		Penalità per inadempienza da parte del lottizzante
Art. 61)	Pag. 41	Svincolo della cauzione e garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
CAPITOLO V°		Esecuzione e controllo delle opere
Art. 62)		Preliminari all'Inizio dei lavori
Art. 63)		Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.
Art. 64)		Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità o di agibilità.
Art. 65)		Agibilità degli edifici
		Soggetti
		Richiesta di licenza d'uso. Abitabilità e agibilità
		Documentazione a corredo
Art. 66)	Pag. 42	Autocertificazione
Art. 67)		Asseverazione
Art. 68)		Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n° 19 del 16 aprile 2002
Art. 69)	Pag. 43	Varianti al progetto
Art. 70)		Accesso ai documenti
		Casi di esclusione
		Differimento dell'accesso ai documenti
		Modalita'
		Rilascio di copie
Art. 71)	Pag. 44	Sanzioni
		Sanzioni paesaggistiche
		Avvio del procedimento sanzionatorio
		Esecuzione di ufficio
Art. 72)	Pag. 45	Denuncia di Inizio della Attivita'
Art. 73)		Termini di validita' del permesso di costruire
Art. 74)		Mappa di Piano
SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI		

CAPITOLO I°		Conferenza dei servizi
Art. 75)	Pag. 46	Conferenza dei Servizi
Art. 76)		Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse
Art. 77)		Sportello unico per le attività produttive Impianti a struttura semplice Struttura organizzativa
Art. 78)	Pag. 47	Procedimento mediante Conferenza dei Servizi
Art. 79)		Procedimento mediante autocertificazione
Art. 80)	Pag. 48	Verifica
Art. 81)		Procedura di collaudo
NORME SPECIALI		
Art. 82)		Precari edilizi ed estrazioni idriche
Art. 83)	Pag. 49	Inquinamento e scarichi
Art. 84)		Pubbliche discariche
Art. 85)		Decoro dell'ambiente e protezione della salute
Art. 86)		Tutela e sviluppo del verde
Art. 87)		Infrastrutture marittime
Art. 88)	Pag. 50	Aree demaniali marittime
Art. 89)		Aree di rispetto stradale e ferroviario
Art. 90)		Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo del 29 Ottobre 1999, n. 490.
Art. 91)	Pag. 51	Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del Real Decreto N. 3267 del 30 Dicembre 1923 e del Real Decreto N. 1126 DEL 16 Maggio 1926
Art. 92)		Aree soggette a vincolo archeologico ai sensi del Decreto Legislativo n.490 del 29 ottobre 1999, e Disciplina dei ritrovamenti archeologici.
Art. 93)		Aree cimiteriali
Art. 94)		Aree per usi di protezione civile
EDIFICAZIONE		
CAPITOLO I°		Inserimento ambientale delle costruzioni
Art. 95)	Pag. 52	Campionature
Art. 96)		Aspetto e manutenzione degli edifici
Art. 97)		Aggetti e sporgenze
Art. 98)		Arredo urbano. Esposizione ed insegne in genere Numeri civici Tende aggettanti sullo spazio pubblico
Art. 99)	Pag. 53	Opere su edifici con requisiti di interesse statico -artistico o documentario
Art. 100)		Zone verdi e parchi
Art. 101)		Recinzioni
Art. 102)	Pag. 54	Tinteggiature e rivestimenti
Art. 103)		Parcheggi privati
Art. 104)		Interazioni tra edificio ed ambiente Prospetti su spazi pubblici Portici e gallerie Salubrità dei terreni edificabili Materiali di finitura
CAPITOLO II°		Norme igieniche
Art. 105)		Spazi interni agli edifici
Art. 106)		Uso dei distacchi tra fabbricati
Art. 107)		Convogliamento acque luride
Art. 108)		Scale
Art. 109)		Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie. Spazi di cottura
Art. 110)	Pag. 57	Piani interrati Locali cantinati e sotterranei
Art. 111)	Pag. 58	Piani Terreni
Art.112)		Piani sottotetto Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n° 19 del 16 aprile 2002
Art. 113)		Altezze interne nette dei locali
Art. 114)		Autorimesse
Art. 115)	Pag. 59	Cortili, cavedi, patii
Art. 116)		Norme comuni a tutti i piani abitabili Alloggi orientati a nord Requisiti funzionali Accessibilità
Art. 117)		Fabbricati in zona rurale Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n° 19 del 16 aprile 2002
Art. 118)	Pag. 60	Disciplina del verde su aree private
Art. 119)		Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n° 19 del 16 aprile 2002

- Art. 120) Pag. 61 Manutenzione delle aree
- Art. 121) Depositi su aree scoperte
- Art. 122) Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art. 123) Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPITOLO III °	Uso di suolo, spazio e servizi pubblici
-----------------------	------------------------------------------------

- Art. 124) Disciplina del verde su aree pubbliche
- Art. 125) Pag. 62 Spazi pubblici o ad uso pubblico
 - Insegne e mezzi pubblicitari
 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole
 - Passaggi pedonali
 - Percorsi ciclabili
 - Volumi tecnici ed impiantistici
 - Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 126) Pag. 63 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico.
- Art. 127) Spazi privati prospicienti aree pubbliche
- Art. 128) Pag. 64 Disciplina d'uso del sottosuolo
 - Reti di servizi pubblici
- Art. 129) Accessi e spazi carrabili
 - Strade private
- Art. 130) Pag. 65 Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 131) Allacciamento alle reti impiantistiche
- Art. 132) Spazi ineditati
- Art. 133) Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Art. 134) Rinvenimenti e scoperte
- Art. 135) Pag. 66 Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPITOLO IV °	Disciplina dei cantieri
----------------------	--------------------------------

- Art. 136) Avvio dei lavori
- Art. 137) Decorso e ultimazione dei lavori
- Art. 138) Disciplina del cantiere
 - Sicurezza del cantiere
 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
 - Scavi e demolizioni
 - Conferimento dei materiali di risulta
 - Pulizia dei luoghi adiacenti al cantiere
 - Rimozione delle recinzioni provvisorie
 - Diritto di accesso ai cantieri
 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
 - Ponti e scale di servizio
 - Scarico dei materiali. Demolizioni
 - Nettezza delle strade adiacenti al cantiere

CAPITOLO VI °	Collaudi
----------------------	-----------------

- Art. 139) Pag. 68 Collaudo statico
- Art. 140) Collaudo di opere di urbanizzazione

CAPITOLO VII °	Responsabilità
-----------------------	-----------------------

- Art. 141) Titolare
- Art. 142) Esecutori delle opere
- Art. 143) Direttore delle opere

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPITOLO I°	Disposizioni transitorie
--------------------	---------------------------------

- Art. 144) Pag. 69 Sanzioni
- Art. 145) Adeguamento al R.E.U. delle costruzioni preesistenti
- Art. 146) Disposizioni transitorie
 - Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n° 19 del 16 aprile 2002
- Art. 147) Pag. 70 Riferimenti legislativi

***N.B**

Gli Articoli o i punti in grassetto rappresentano le modifiche o le integrazioni apportate