



# ROMBIOLO

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

( L.R. 19/2002 e s.m.i. )

# PSC

## 2016

ADOTTATO CON DELIB. DEL 01/08/2016 E ADEGUATO ALLE  
OSSERVAZIONI ACCOLTE DI CUI ALLA DELIB. DI C.C. N. 13 DEL 13/07/2017

ADEGUATO ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DELLA REGIONE CALABRIA  
DIPARTIMENTO 11 " AMBIENTE E TERRITORIO " prot. Gen. n. 192588 / SIAR del 31.05.2018  
E AL PARERE DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA prot. n. 374603 del 23.08.2022

R.U.P. : Geom. Antonio Ferrazzo

SINDACO : Prof. Domenico Petrolo

1:25000 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1:10000 <input type="radio"/>	<b>Q</b> QUADRO CONOSCITIVO	<b>D</b> DOCUMENTO DEFINITIVO DEL PSC	<b>F</b> ELABORATI DI TESTO FASCICOLATI
1:5000 <input type="radio"/>	<input type="radio"/> QNS carta dei piani sovracomunali e dei vincoli <input type="radio"/> QNC carta della pianificazione comunale vigente <input type="radio"/> QAA censimento delle risorse ambientali <input type="radio"/> QAR identificazione e valutazione dei rischi <input type="radio"/> QSR risorse del territorio <input type="radio"/> QSV valori, risorse ed identità <input type="radio"/> QMI sistema insediativo <input type="radio"/> QMR sistema relazionale	<input type="radio"/> DSI sistema infrastrutturale relazionale <input type="radio"/> DCT classificazione territorio comunale <input type="radio"/> DCL condizioni limitanti <input type="radio"/> DAT ambiti territoriali unitari ATU <input type="radio"/> DFR raffronti con PRG e carta Fattibilità	<input type="radio"/> F1 relazione illustrativa <input checked="" type="radio"/> F2 regolamento edilizio ed urbanistico (REU) <input type="radio"/> F3 rapporto ambientale (VAS) <input type="radio"/> F4 fascicolo della partecipazione

ALLEGATO:  <b>REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (REU)</b> art. 21 l. r. n. 19/2002 e s. m. i.	categorie	progressivo
	<b>F2</b>	<b>19</b>

PIANIFICAZIONE URBANISTICA : geom. Antonio Artusa, dr. arch. Pietro Ferraro, dr. arch. Pio Castiello	
STUDIO GEOLOGICO	: dr. geol. Enzo Morelli
STUDIO AGRONOMICO	: dr. agr. Antonino Costanzo

GEOM. ANTONIO ARTUSA	ARCH. PIETRO FERRARO	ARCH. PIO CASTIELLO
----------------------	----------------------	---------------------



**Piano Strutturale Comunale**  
**Regolamento Edilizio e Urbanistico**  
( Legge 16 Aprile 2002, n.19 e s.m.i. )

---

**Pianificazione Urbanistica**

*geom. Antonio Artusa*

*dr.arch. Pietro Ferraro*

*dr.arch. Pio Castiello*

**Studio geologico**

*dr. geol. Enzo Morelli*

**Studio agronomico**

*dr. agr. Antonino Costanzo*

**R.U.P.**

*Geom. Antonio Ferrazzo*

Il presente regolamento edilizio urbanistico – REU –, già adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Consiglio Comunale n.13 del 13/07/2017, è stato adeguato allo Schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'INTESA 20 Ottobre 2016 (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n. 268 del 16.11.2016), recepito dalla Regione Calabria con deliberazione di Giunta Regionale n.642 del 21.12.2017.

Inoltre, a seguito del **parere di compatibilità geomorfologica** del competente dipartimento regionale n.2 - Settore n.2 – prot. n.374603 del 23.08.2022, confermativo del parere prot. 327848 del 21.10.2013, è stato oggetto di adeguamento l'**articolo “Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico”**.

Successivamente è stata operata una **revisione generale della “Parte I”** del REU, riguardante la materia più prettamente edilizia, resasi necessaria a seguito delle più recenti novità legislative in materia. Con l'occasione, è stata conferita una migliore aderenza dell'organizzazione dei contenuti rispetto all'articolazione prevista dal Regolamento Edilizio Tipo (RET), ad ulteriore riscontro di quanto già rilevato dalla Regione Calabria - UDP “Urbanistica RC e VV” - nella nota prot.gen.192588/SIAR del 31.05.2018.

Pertanto, la materia edilizia di cui alla originaria “*Parte I – Disposizioni generali*” del REU risulta disciplinata, nella presente stesura aggiornata, nella “*Parte I - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*” e “*Parte II - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*”, mentre la originaria “*Parte II - Disciplina urbanistica delle trasformazioni e degli interventi sul territorio in attuazione del PSC*” di natura più prettamente urbanistica è ora rubricata come “*Parte III - ...*” laddove è variata la sola numerazione degli articoli in conseguenza della riorganizzazione generale dei contenuti del REU.

A seguito di ulteriori indicazioni del Responsabile dell'Area Tecnica, nel dicembre 2023 è stata recepita nel REU la pregressa regolamentazione comunale in materia di recinzioni e di impianti fotovoltaici.

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I – PRINCIPI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
Art. 1 - Natura del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.....	8
Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.....	8
Art. 3 - Coordinamento con il Piano Strutturale Comunale.....	8
<b>TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE E NORME DI RINVIO.....</b>	<b>9</b>
Art. 4 - Definizioni uniformi.....	9
4.1 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....	9
4.1.1 - Superficie territoriale (St).....	9
4.1.2 - Superficie fondiaria (Sf).....	9
4.1.3 - Indice di edificabilità territoriale (It) .....	9
4.1.4 - Indice di edificabilità fondiaria (If).....	9
4.1.5 - Carico urbanistico (CU).....	10
4.1.6 - Dotazioni territoriali (DT) .....	10
4.1.7 - Sedime.....	10
4.1.8 - Superficie coperta (Sc).....	10
4.1.9 - Superficie permeabile (SP) .....	10
4.1.10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF).....	10
4.1.11 - Indice di copertura (Ic) (o Rapporto di copertura – Rc).....	11
4.1.12 - Superficie totale (St) .....	11
4.1.13 - Superficie lorda (SL).....	11
4.1.14 - Superficie utile (Su).....	11
4.1.15 - Superficie accessoria (Sa).....	11
4.1.16 - Superficie complessiva (Sc).....	12
4.1.17 - Superficie calpestabile.....	12
4.1.18 - Sagoma.....	12
4.1.19 - Volume totale (V) o volumetria complessiva.....	13
4.1.20 - Piano fuori terra.....	13
4.1.21 - Piano seminterrato.....	13
4.1.22 - Piano interrato .....	13
4.1.23 - Sottotetto .....	14
4.1.24 - Soppalco.....	14
4.1.25 - Numero di piani.....	14
4.1.26 - Altezza lorda.....	14
4.1.27 - Altezza del fronte.....	14
4.1.28 - Altezza dell'edificio .....	14
4.1.29 - Altezza utile .....	14
4.1.30 - Distanze.....	15
4.1.31 - Volume tecnico (Vt).....	17
4.1.32 - Edificio .....	17
4.1.33 - Edificio unifamiliare.....	17
4.1.34 - Pertinenza.....	17
4.1.35 - Balcone.....	18
4.1.36 - Ballatoio.....	18
4.1.37 - Loggia/ loggiato .....	18
4.1.38 - Pensilina.....	19
4.1.39 - Portico/ porticato.....	19
4.1.40 - Terrazza.....	19
4.1.41 - Tettoia.....	19
4.1.42 - Veranda.....	20
4.2 - Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi .....	20
4.2.1 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....	20
4.2.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	20
4.2.3 - Densità territoriale (Dt) .....	20
4.2.4 - Densità fondiaria (Df) .....	20
4.2.5 - Altezza virtuale .....	21

## Comune di Rombiolo (VV)

4.2.6 - Profilo perimetrale esterno.....	21
4.2.7 - Superficie parcheggi (Sp).....	21
4.2.8 - Linea di gronda .....	21
4.2.9 - Piano di campagna.....	22
4.2.10 - Linea di terra.....	22
4.2.11 - Alloggio .....	22
4.2.12 - Lastrico solare.....	22
4.2.13 - Pergolato.....	22
4.2.14 - Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie .....	23
4.2.15 - Debors.....	23
4.2.16 - Canne fumarie .....	24
4.3 - Definizioni in materia di urbanistica commerciale.....	24
<b>Art. 5 - Definizioni degli interventi edilizi .....</b>	<b>24</b>
5.1 - Tipologie degli interventi edilizi .....	24
<b>Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso.....</b>	<b>26</b>
6.1 - Categorie di destinazione d'uso .....	26
6.2 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante .....	26
6.3 - Usi temporanei .....	26
<b>Art. 7 - Titoli abilitativi edilizi e relativo procedimento .....</b>	<b>27</b>
7.1 - Attività edilizia libera .....	27
7.2 - Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).....	27
7.3 - Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) .....	28
7.4 - Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di Costruire (Super-SCIA) .....	28
7.5 - Permesso di Costruire (PdC).....	28
7.6 - Permesso di Costruire convenzionato – Progetto Unitario (PUn) .....	29
<b>Art. 8 - Modulistica ed elaborati .....</b>	<b>29</b>
8.1 - Interventi alla scala edilizia .....	29
8.2 - Specifiche per gli interventi alla scala edilizia.....	30
8.2.1 - Permesso di costruire in genere .....	30
8.2.2 - Interventi comportanti nuova edificazione.....	30
8.2.3 - Interventi di recupero edilizio.....	31
8.2.4 - Interventi di manutenzione straordinaria.....	32
8.2.5 - Interventi di demolizione.....	32
8.3 - Interventi alla scala urbanistica .....	32
8.4 - Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica .....	33
8.4.1 - Piani Attuativi Unitari.....	33
8.4.2 - Progetti Unitari (PUn).....	33
<b>Art. 9 - Istituti di disciplina regionale – recepimento .....</b>	<b>34</b>
9.1 - Perequazione - Definizione e Modalità - art 54 della LUR.....	34
<b>Art. 10 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e urbanistica - Istituti di carattere generale e sovracomunale.....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 11 - Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico .....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 12 - Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'esposizione del gas radon .....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 13 - Rispetto corsi d'acqua.....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 14 - Fasce di rispetto stradale.....</b>	<b>40</b>
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>41</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>41</b>
<b>CAPO I – SUE, SUAP E ORGANI CONSULTIVI .....</b>	<b>41</b>
Art. 15 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	41
Art. 16 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	41
Art. 17 - Commissione edilizia (CE).....	42

## Comune di Rombiolo (VV)

Art. 18 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) .....	42
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....</b>	<b>43</b>
Art. 19 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	43
Art. 20 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) .....	43
Art. 21 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	43
Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	44
Art. 23 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	44
23.1 - Disciplina generale.....	44
23.2 - Oneri di urbanizzazione .....	45
23.3 - Costo di costruzione .....	45
23.4 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione .....	46
23.5 - Restituzione del contributo.....	47
23.6 - Rateizzazione oneri – Sanzioni per omesso o ritardato pagamento .....	47
Art. 24 - Monetizzazione degli standards .....	48
24.1 - Generalità.....	48
24.2 - Condizioni e procedura .....	48
24.3 - Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione.....	49
24.4 - Monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali .....	50
Art. 25 - Pareri preventivi.....	51
Art. 26 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....	51
Art. 27 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	52
Art. 28 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders .....	52
Art. 29 - Concorsi di urbanistica e architettura .....	52
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>53</b>
Art. 30 - Comunicazione di inizio dei lavori.....	53
Art. 31 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	53
Art. 32 - Interruzione dei lavori.....	54
Art. 33 - Opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici .....	54
Art. 34 - Comunicazione di ultimazione dei lavori .....	54
Art. 35 - Comunicazioni di avvio di opere di bonifica (amianto, ordigni bellici).....	54
Art. 36 - Agibilità .....	55
<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>55</b>
Art. 37 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori .....	55
Art. 38 - Punti fissi di linea e di livello .....	55
Art. 39 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	56
Art. 40 - Cartelli di cantiere.....	57
Art. 41 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	58
Art. 42 - Prescrizioni in materia di rifiuti .....	58
Art. 43 - Misure di cantiere e tolleranze .....	59
Art. 44 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	59
Art. 45 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	59
Art. 46 - Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori.....	60

<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>61</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO.....</b>	<b>61</b>
Art. 47 - Quota d’imposta del piano terra.....	61
Art. 48 - Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione .....	61
48.1 - Altezza minima interna .....	61
48.2 - Superfici minime e dotazioni .....	61
48.3 - Salubrità, illuminazione, aerazione .....	62
Art. 49 - Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio .....	63
Art. 50 - Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive.....	64
Art. 51 - Impianti .....	64
Art. 52 - Requisiti acustici .....	65
Art. 53 - Ricarica dei veicoli elettrici .....	65
Art. 54 - Soffitti inclinati.....	66
Art. 55 - Sottotetti.....	66
Art. 56 - Piani interrati .....	66
Art. 57 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) .....	67
Art. 58 - Caratteristiche generali delle pertinenze .....	68
Art. 59 - Manufatti accessori a servizio di edifici esistenti.....	69
59.1 - Serre da giardino.....	69
59.2 - Serre bioclimatiche.....	69
59.3 - Gazebo.....	69
59.4 - Tettoie .....	69
59.5 - Pergolati .....	70
59.6 - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino .....	70
59.7 - Locali integrativi per la residenza .....	70
59.8 - Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali .....	71
Art. 60 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie .....	72
Art. 61 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari.....	72
Art. 62 - Manufatti per la dimora dei cani.....	73
Art. 63 - Manufatti accessori a servizio di piccoli appezzamenti coltivati ad orto .....	73
Art. 64 - Manufatti accessori per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità .....	73
Art. 65 - Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui.....	73
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....</b>	<b>74</b>
Art. 66 - Criteri generali di progettazione dello spazio pubblico o di uso pubblico.....	74
66.1 - Accessibilità e connettività .....	74
66.2 - Flessibilità e facilità di uso .....	74
66.3 - Relazione naturale-artificiale .....	75
66.4 - Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni.....	75
66.5 - Attrezzature e arredi .....	75
66.6 - Aree verdi in ambiente urbano .....	76
66.7 - Vivibilità e sicurezza .....	76
66.8 - Gestione e manutenzione .....	76
Art. 67 - Strade.....	76
Art. 68 - Portici o gallerie, pubblici o ad uso pubblico.....	78
Art. 69 - Piste ciclabili .....	79
Art. 70 - Parcheggi.....	79



## Comune di Rombiolo (VV)

Art. 71 - Piazze e aree pedonalizzate.....	80
Art. 72 - Passaggi pedonali e marciapiedi .....	80
Art. 73 - Uscite dalle autorimesse, passi carrabili.....	81
Art. 74 - Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	82
Art. 75 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....	82
Art. 76 - Recinzioni.....	83
Art. 77 - Numerazione civica .....	83
Art. 78 - Impianti di distribuzione di carburanti.....	84
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE NATURALE E RURALE.....</b>	<b>84</b>
Art. 79 - Aree verdi .....	84
Art. 80 - Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque piovane - Contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi acqua potabile.....	85
Art. 81 - Permeabilità delle aree esterne.....	85
Art. 82 - Piano del Verde Urbano.....	86
Art. 83 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....	86
Art. 84 - Orti urbani.....	87
Art. 85 - Tutela del paesaggio e dell’ambiente rurale.....	87
85.1 - Criteri di utilizzo del territorio rurale .....	88
85.2 - Ulteriori prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura.....	89
85.3 - Viabilità agroforestale .....	89
85.4 - Parchi e percorsi in territorio rurale .....	90
85.5 - Sentieri.....	90
Art. 86 - Tutela del suolo e del sottosuolo .....	90
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>91</b>
Art. 87 - Disposizioni comuni .....	91
Art. 88 - Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale .....	91
Art. 89 - Approvvigionamento idrico.....	92
Art. 90 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	92
Art. 91 - Distribuzione dell’energia elettrica .....	93
Art. 92 - Distribuzione del gas.....	93
Art. 93 - Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.....	93
Art. 94 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento .....	94
Art. 95 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni .....	94
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....</b>	<b>94</b>
Art. 96 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	94
Art. 97 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	95
Art. 98 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	95
Art. 99 - Allineamenti .....	96
Art. 100 -Piano del colore .....	96
Art. 101 -Coperture degli edifici.....	96
Art. 102 -Illuminazione pubblica.....	97
Art. 103 -Griglie e intercapedini .....	97
Art. 104 -Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	98

Art. 105 -Serramenti esterni degli edifici .....	98
Art. 106 -Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	98
Art. 107 -Cartelloni pubblicitari .....	99
Art. 108 -Muri di cinta .....	100
Art. 109 -Beni culturali ed edifici storici .....	100
Art. 110 -Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	100
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>	<b>100</b>
Art. 111 -Superamento barriere architettoniche e misure per l’abbattimento delle barriere architettoniche .....	100
Art. 112 -Serre bioclimatiche .....	101
Art. 113 -Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	101
Art. 114 -Coperture, canali di gronda e pluviali.....	101
Art. 115 -Strade e passaggi privati e cortili.....	102
Art. 116 -Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	102
Art. 117 -Intercapedini e griglie di aerazione.....	102
Art. 118 -Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	102
Art. 119 -Piscine .....	102
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>104</b>
Art. 120 -Vigilanza durante l’esecuzione delle opere .....	104
Art. 121 -Responsabilità .....	104
Art. 122 -Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative .....	104
Art. 123 -Norma di rinvio.....	105
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>106</b>
Art. 124 -Aggiornamento del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.....	106
Art. 125 -Attività edilizia in corso.....	106
<b>PARTE TERZA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE TRAFORMAZIONI E DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO IN ATTUAZIONE DEL PSC .....</b>	<b>107</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>107</b>
Art. 126 -Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	107
Art. 127 -* Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico.....	107
Art. 128 -Rispetto corsi d’acqua.....	108
Art. 129 -Rispetto corpi idrici (sorgenti).....	109
Art. 130 -Fasce di rispetto stradale.....	110
Art. 131 -Tutela dei siti archeologici .....	113
Art. 132 -Distanza di rispetto elettrodotti.....	113
Art. 133 -Distanza di rispetto metanodotti.....	113
Art. 134 -Distanza di rispetto cimiteriale.....	113
Art. 135 -Impianti di distribuzione di carburanti .....	113
Art. 136 -Misure di salvaguardia .....	114
<b>CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI INTERVENTI – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU).....</b>	<b>114</b>
Art. 137 -Classificazione del territorio comunale e disposizioni comuni.....	114
Art. 138 -Zona A – Ambito Urbano Storico – Restauro urbanistico e conservazione.....	114

## Comune di Rombiolo (VV)

Art. 139 -Zona B – Ambito Urbano Consolidato – Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano.....	115
Art. 140 -Zona B1 – Ambito urbano parzialmente consolidato - Completamento denso del tessuto urbano .....	116
Art. 141 -Zona B2 – Ambito di riqualificazione e completamento - completamento rado del tessuto periurbano .....	117
Art. 142 -Zona C – Ambito di integrazione - Lottizzazioni residenziali già programmate in corso di completamento.....	117
Art. 143 -Zona C1 - Ambito di espansione - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano .....	117
Art. 144 -Zona C2 – Ambito di ricomposizione urbana - Edilizia Residenziale Pubblica.....	118
Art. 145 -Zona C3 – Ambito nuovo impianto - edilizia a carattere turistico-commerciale .....	119
Art. 146 -Zona D - Ambito produttivo - artigianale esistente.....	119
Art. 147 -Zona D1 - Ambito produttivo - industriale esistente.....	120
Art. 148 -Zona D2 - Ambito produttivo - nuova programmazione artigianale o piccola industria.....	121
Art. 149 -Zona D3 - Ambito produttivo - nuova programmazione artigianale.....	122
Art. 150 -Zona F1 – Standard urbanistici - attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico .....	122
Art. 151 -Zona F2 – Attrezzature religiose .....	123
Art. 152 -Zona F3 – Attrezzature cimiteriali .....	123
Art. 153 -Zona F4 – Attrezzature ecoambientali e tecnologiche.....	123
Art. 154 -Territorio agricolo e forestale (TAF): disposizioni generali .....	124
Art. 155 -Disciplina dell'edificazione in zona agricola (TAF) .....	125
Art. 156 -Criteri per l'edificabilità in zona agricola (TAF) .....	126
Art. 157 -Viabilità di Piano.....	126

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

### TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

#### Art. 1 - Natura del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU), di cui all'art.21 della L.R. Calabria n.19/2002 e ss.mm.ii. costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari.

#### Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Oggetto del presente REU è la disciplina delle materie specificate all'art.21 della L.R. Calabria n.19/2002 e ss.mm.ii., in coordinamento con le disposizioni di cui all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'art. 4, co.1-sexies del D.P.R. n.380 del 06/06/2001, come recepita con Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria 21/12/2017, n.642.

In particolare, ai sensi dell'art.21, comma 2, della L.R. Calabria n.19/2002 il presente REU, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, nel rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, stabilisce:

- a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano urbanistico generale;
- b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- b-bis) le norme di attuazione relative alla componente geologica del Piano, necessarie per la tutela delle risorse e della qualità ambientale e per la prevenzione del rischio idrogeologico e sismico;
- c) le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
- d) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità e nel rispetto delle leggi e dei piani nazionali e regionali vigenti;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'articolo 54 della L.R. 19/2002.

#### Art. 3 - Coordinamento con il Piano Strutturale Comunale

Le disposizioni del REU si integrano e si coordinano con le previsioni del PSC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

Le disposizioni del presente REU si applicano di norma all'intero territorio comunale, fatte salve quelle esplicitamente riferite ad ambiti territoriali specifici.

## TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE E NORME DI RINVIO

### Art. 4 - Definizioni uniformi

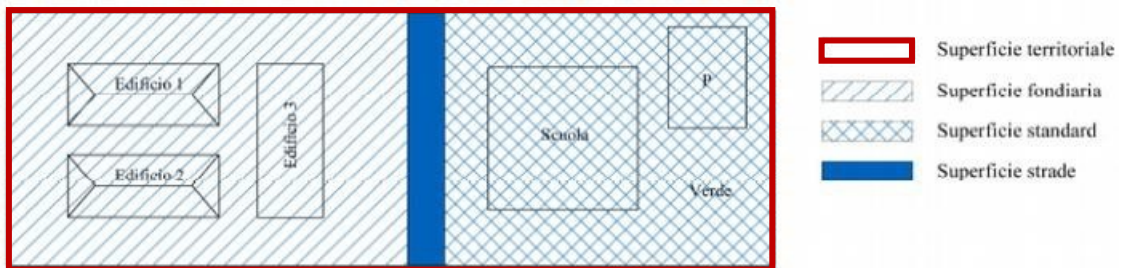
#### 4.1 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni uniformi dei parametri edilizi sono riportate nell' "Allegato 1" della Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria n.642 del 21/12/2017 (BURC n.23 del 18 febbraio 2018).

Di seguito vengono riportate, al solo scopo di agevolare l'applicazione, con la precisazione che le definizioni **di base** aventi valore legale sono quelle riportate nel predetto provvedimento.

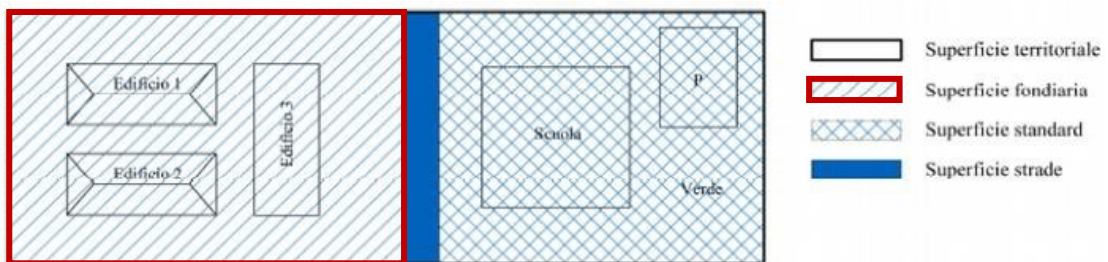
##### 4.1.1 - Superficie territoriale (St)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la *superficie fondiaria* e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



##### 4.1.2 - Superficie fondiaria (Sf)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla *superficie territoriale* al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



##### 4.1.3 - Indice di edificabilità territoriale (It)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata *superficie territoriale*, comprensiva dell'edificato esistente.

##### 4.1.4 - Indice di edificabilità fondiaria (If)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata *superficie fondiaria*, comprensiva dell'edificato esistente.



**4.1.5 - Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**4.1.6 - Dotazioni territoriali (DT)**

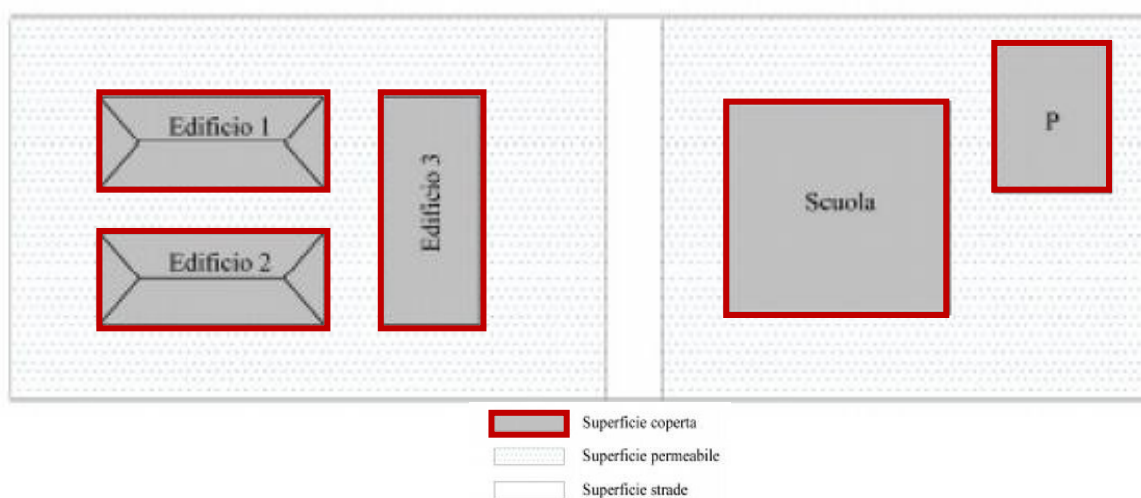
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**4.1.7 - Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**4.1.8 - Superficie coperta (Sc)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a **1,50 m**.



**4.1.9 - Superficie permeabile (SP)**

Porzione di *superficie territoriale* o *fondiarie* priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**4.1.10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la *superficie permeabile* e la *superficie territoriale* (indice di permeabilità territoriale) o *fondiarie* (indice di permeabilità fondiaria).

$$I_{pt} = S_p / S_t$$

$$I_{pf} = S_p / S_f$$

**4.1.11 - Indice di copertura (Ic) (o Rapporto di copertura – Rc)**

Rapporto tra la *superficie coperta* e la *superficie fondiaria*.

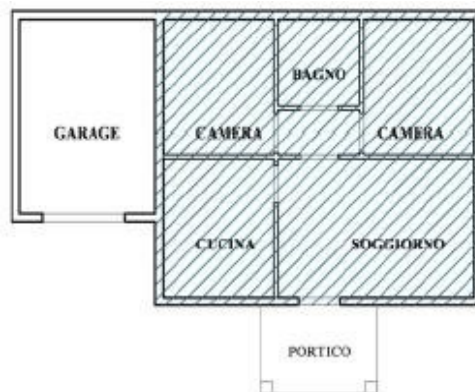
$$Ic (Rc) = Sc / Sf$$

**4.1.12 - Superficie totale (St)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

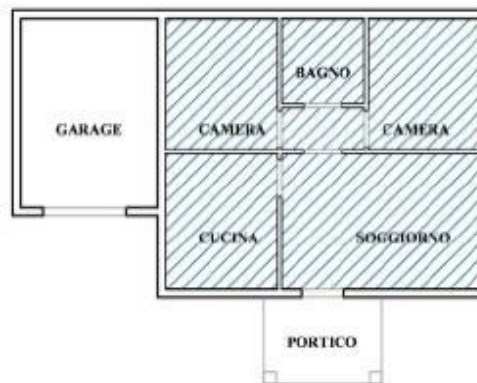
**4.1.13 - Superficie lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le *superfici accessorie*.



**4.1.14 - Superficie utile (Su)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della *superficie accessoria* e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.



**4.1.15 - Superficie accessoria (Sa)**

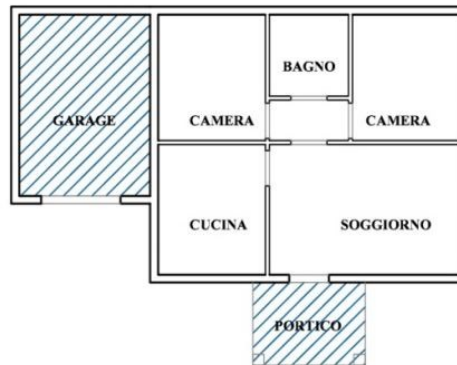
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i *portici* e le gallerie pedonali;
- i *ballatoi*, le *logge*, i *balconi* e le *terrazze*;

## Comune di Rombiolo (VV)

- le *tettoie* con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m.1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i *sottotetti* accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m.1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, che costituiscono *superficie utile*;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.



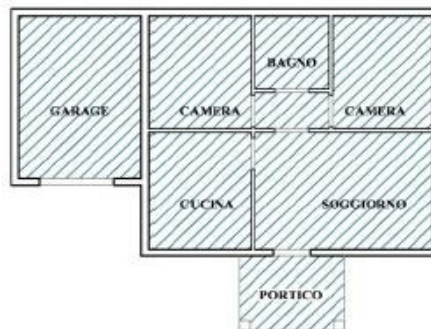
### 4.1.16 - *Superficie complessiva (Sc)*

Somma della *superficie utile* e del 60% della *superficie accessoria*.

$$SC = SU + 60\% SA$$

### 4.1.17 - *Superficie calpestabile*

Superficie risultante dalla somma delle *superfici utili* (Su) e delle *superfici accessorie* (Sa) di pavimento.



### 4.1.18 - *Sagoma*

Conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.



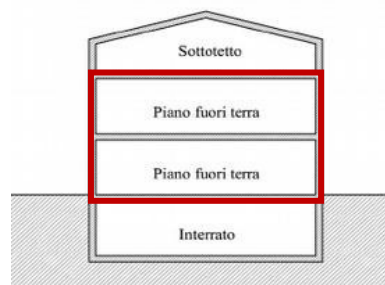
**4.1.19 - Volume totale (V) o volumetria complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della *superficie totale* di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Sono fatte salve le deroghe di cui all'art.9 della L. n.122/1989 e ss.mm.ii.. Le realizzazioni di cui al predetto articolo ed in generale i parcheggi pertinenziali alle costruzioni, anche ex-novo, non si computano ai fini della determinazione del volume totale.

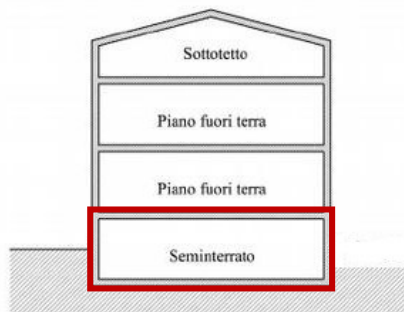
**4.1.20 - Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



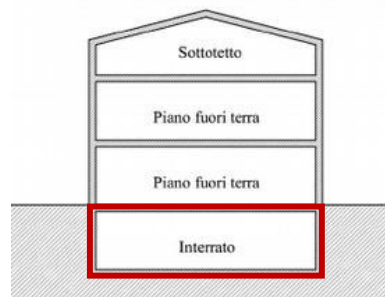
**4.1.21 - Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.



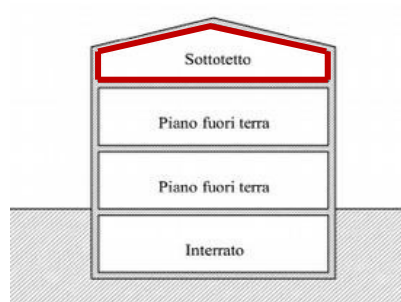
**4.1.22 - Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



**4.1.23 - Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.



**4.1.24 - Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**4.1.25 - Numero di piani**

Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della *superficie lorda* (SL).

**4.1.26 - Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**4.1.27 - Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.

**4.1.28 - Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quelle dei vari fronti.

**4.1.29 - Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

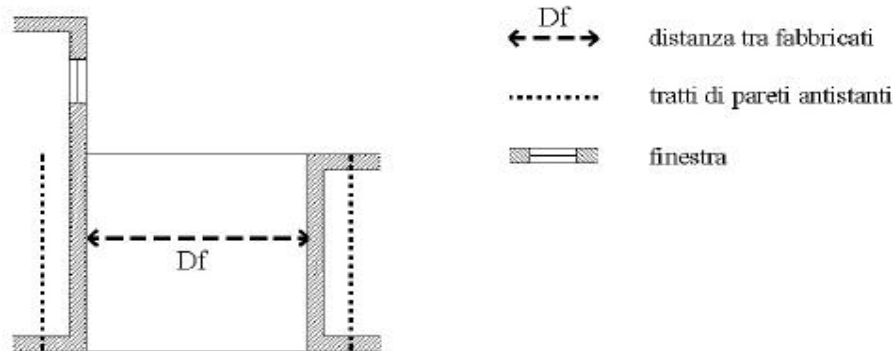
**4.1.30 - Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della *sagoma* rispetti la distanza prescritta.

**1) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**

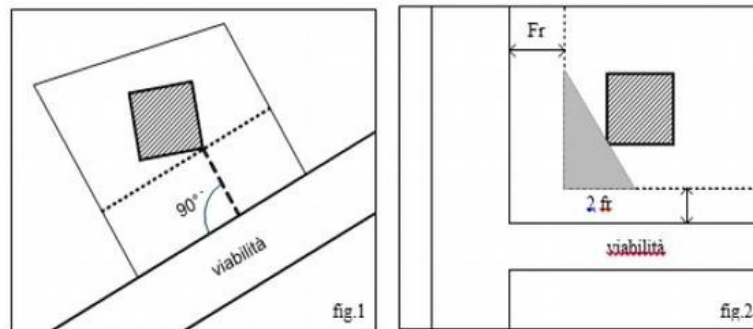
È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Si definisce “parete” ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc.; non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.; si definisce “parete finestrata” la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono “antistanti” quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono “non antistanti” quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti; per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica quando su un tratto di parete è presente una veduta, nonostante l'intero tratto di parete sia da ritenere finestrato. La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza. La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.



**2) Distanza dal filo stradale**

La distanza dal filo stradale è la distanza dal limite più esterno della sagoma dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello strumento urbanistico generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. n.1404/1968 e dal D.M. n.1444/1968, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva, se e per quanto applicabile al caso specifico.

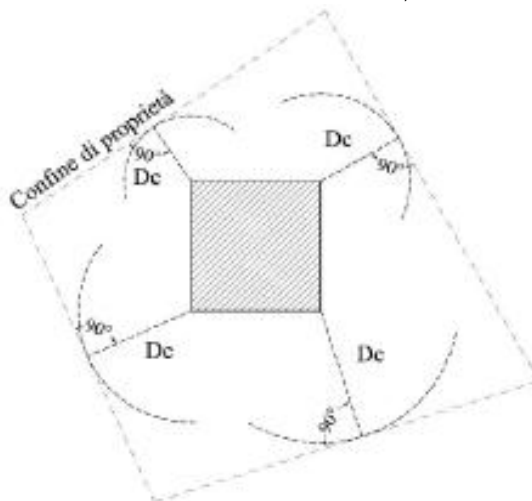


Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo strumento urbanistico generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio, fatta salva la normativa antisismica e fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

### 3) Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale dal profilo perimetrale dell'edificio e la linea di confine. Il primo edificante può portare la propria costruzione, fino al confine o arrestarla prima di esso senza alcuna preliminare autorizzazione o manifestazione di consenso da parte del confinante. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Sono fatte salve le deroghe di cui all'art.2-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..



### 4) Deroghe sulla disciplina delle distanze

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, **non si applica:**

- ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dalla quota del terreno posta in aderenza dell'edificio;
- alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;

## Comune di Rombiolo (VV)

- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature, nei termini previsti dall'art.14 del D.Lgs. n.102/2014;
- agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m. prevista dal Codice Civile);
- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (*box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari*);
- alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

Sono fatte salve le deroghe di cui all'art.9 della L. n.122/1989 e ss.mm.ii., nonché quelle di cui all'art.2-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..

### **4.1.31 - Volume tecnico (Vt)**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (*idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.*).

### **4.1.32 - Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **4.1.33 - Edificio unifamiliare**

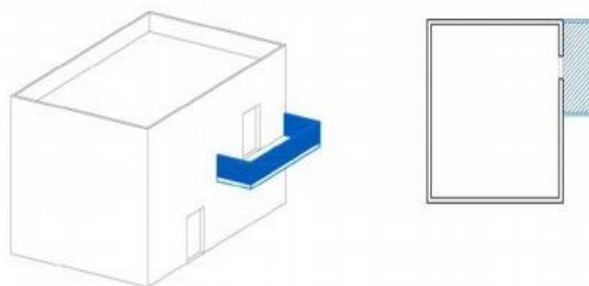
Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **4.1.34 - Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

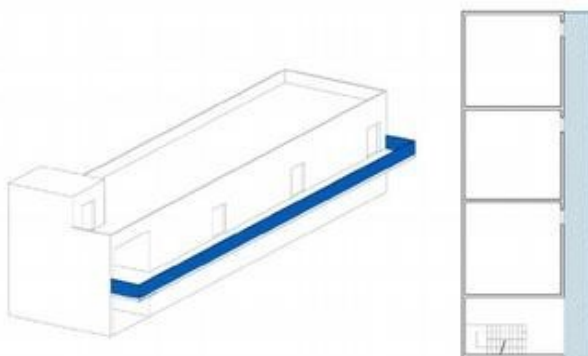
**4.1.35 - Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



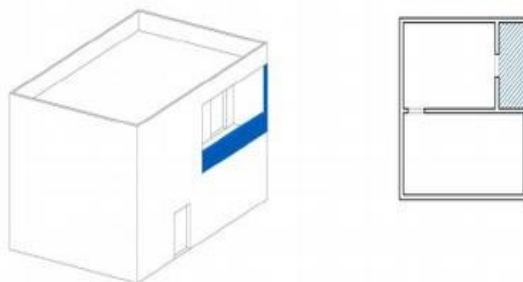
**4.1.36 - Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.



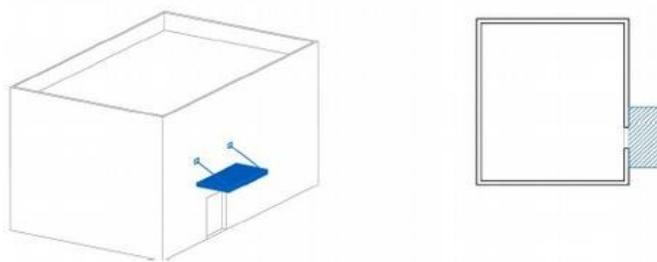
**4.1.37 - Loggia/loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.



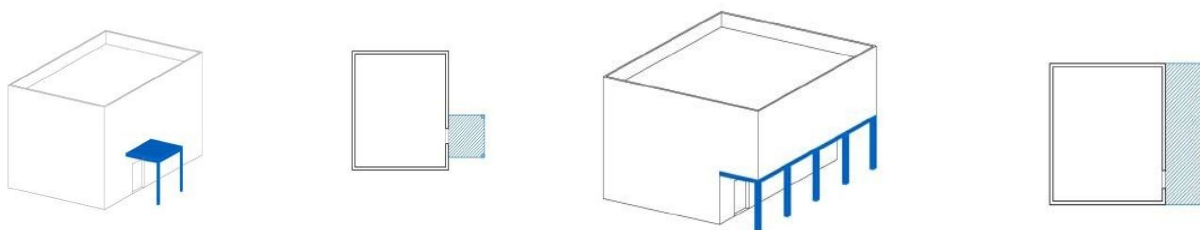
**4.1.38 - Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



**4.1.39 - Portico/porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

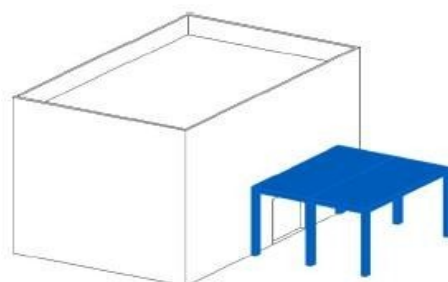


**4.1.40 - Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

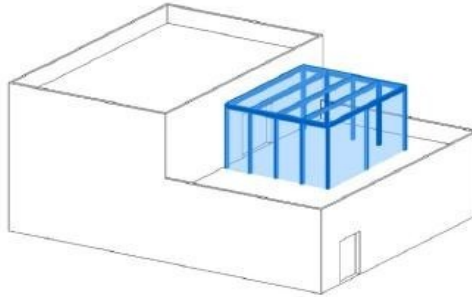
**4.1.41 - Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.



**4.1.42 - Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



**4.2 - Ulteriori definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi**

**4.2.1 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, rappresenta la *superficie lorda* (di pavimento) realizzabile per ogni metro quadrato di *superficie territoriale*.

$$Ut = SL / St$$

**4.2.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la *superficie lorda* (di pavimento) realizzabile per ogni metro quadrato di *superficie fondiaria*.

$$Uf = SL / Sf$$

**4.2.3 - Densità territoriale (Dt)**

La densità territoriale rappresenta il numero di abitanti insediati o insediabili in una zona per ogni metro quadrato di *superficie territoriale* della stessa.

$$Dt = Ab / St$$

**4.2.4 - Densità fondiaria (Df)**

La densità fondiaria rappresenta il numero di abitanti insediati o insediabili in una zona per ogni metro quadrato di *superficie fondiaria* della stessa.

$$Df = Ab / Sf$$



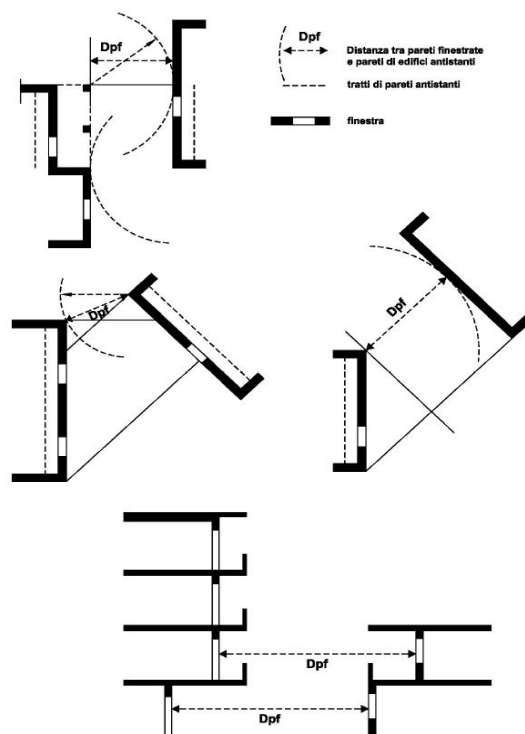
**4.2.5 - Altezza virtuale**

Si definisce altezza virtuale di un edificio il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

$$H_v = V_u / S_u$$

**4.2.6 - Profilo perimetrale esterno**

Conformazione planimetrica della costruzione dentro e fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, con esclusione delle superfici accessorie interratae.



**4.2.7 - Superficie parcheggi (Sp)**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione oltre quanto previsto dalle specifiche norme di settore in relazione alla destinazione funzionale dell'immobile.

**4.2.8 - Linea di gronda**

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

#### **4.2.9 - Piano di campagna**

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

#### **4.2.10 - Linea di terra**

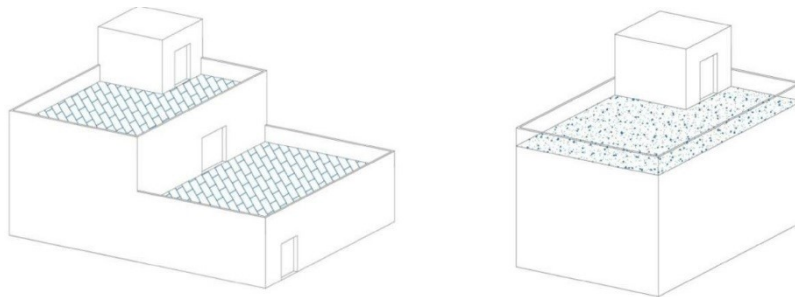
La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

#### **4.2.11 - Alloggio**

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

#### **4.2.12 - Lastrico solare**

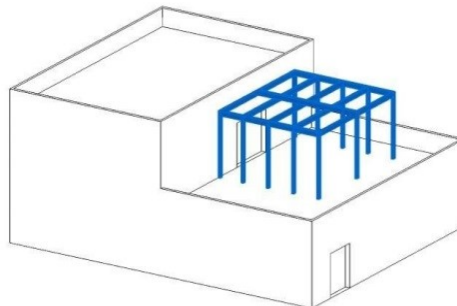
Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.



#### **4.2.13 - Pergolato**

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento al fine di garantire la sicurezza.

Si potranno effettuare delle chiusure laterali per un massimo del 50% di ogni lato con griglie e/o teli ombreggianti; possono essere anche montate in aderenza alla struttura di cui è al servizio.



**4.2.14 - Sporto e dimensionamento portico/porticato e tettoie**

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta, da una superficie muraria verticale.

Ferme restando le definizioni di cui ai punti precedenti, i portici/porticati e tettoie sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 30% della superficie residenziale lorda del piano terra dei fabbricati.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm 10 fino all'altezza di 2.70 m. dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a 2.50 m. dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di 4.50 m. se la strada ne è priva.

Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno 8 m.. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno 8 m.; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno 3.60 m. dal piano del marciapiede o ad almeno 4.50 m. dal piano stradale (ove non esista marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse fino ad un massimo di 1.50 m.; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale dove le giustifichino esigenze architettoniche o di ambientamento. L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

**4.2.15 - Dehors**

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa. Il *dehors* può essere:

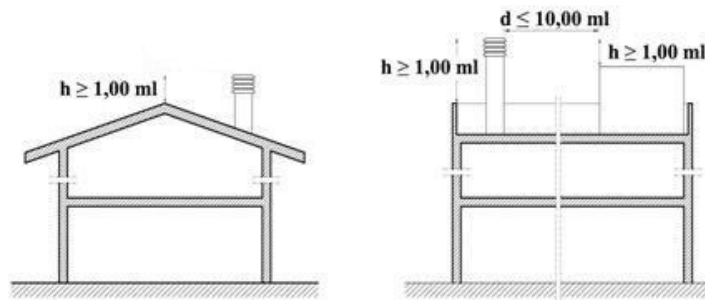
- **aperto:** lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- **delimitato:** lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- **coperto:** il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per *debor stagionale* si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. Per *debor permanente* si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. L'elemento di arredo "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

L'installazione di *dehors* è disciplinata da apposito Regolamento comunale, eventualmente in modo differenziato per le diverse zone territoriali.

#### 4.2.16 - Canne fumarie

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.



L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti: problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente); disposizioni antincendio; problematiche di tipo ambientale ed igienico-sanitario; rapporti di vicinato (artt. 844-890 c.c.).

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il Permesso di Costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconducano tale intervento a diversa categoria edilizia.

Si rinvia altresì alle norme e regolamenti vigenti in materia di sicurezza ed efficienza degli impianti e di prevenzione incendi.

#### 4.3 - **Definizioni in materia di urbanistica commerciale**

Ai fini della disciplina in materia di urbanistica commerciale di cui alla L.R. Calabria n.17/1999 e s.m.i. in attuazione del D.Lgs. n.114/98 e ss.mm.ii., si applicano le definizioni di cui alle predette Leggi.

Tali definizioni si intendono direttamente adeguate ad eventuali aggiornamenti successivi della normativa statale e regionale di riferimento, senza la necessità di un atto di recepimento nel presente Regolamento.

#### **Art. 5 - Definizioni degli interventi edilizi**

Sono qui richiamate e integralmente riportate le *“Definizioni degli interventi edilizi”* di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001, assumendo che tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

##### **5.1 - Tipologie degli interventi edilizi**

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione.

Le **tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, come definite dall'art. 3 del T.U. in materia di edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.) e fatto salvo quanto previsto all'art.3-bis del medesimo D.P.R. n.380/2001 nonché ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art.29, co.3, del D.Lgs. n.42/2004, sono quelle di seguito riportate:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Ristrutturazione Urbanistica

Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie di cui all'elenco che precede. Sono comunque da considerarsi tali gli interventi di cui all'art.3, lett.e), del T.U. in materia di edilizia.

Per **interventi di ristrutturazione urbanistica** si intendono quelli definiti all'art.3, lett.f), del T.U. in materia di edilizia.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, si intendono come interventi di "**ristrutturazione edilizia pesante**" quelli di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001).

Nel presente Regolamento si definiscono altresì i seguenti interventi:

- **Cambio di destinazione d'uso**

Rientra in tale categoria il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante di cui all'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., come disciplinato all'Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso - del presente Regolamento.

- **Adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei fabbricati esistenti**

Rientrano in tale categoria gli interventi edilizi su edifici esistenti finalizzati all'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari, funzionali ed energetici, previsti dalle norme vigenti e dal presente Regolamento in relazione alla destinazione d'uso legittimamente posseduta, ovvero a quella prevista in caso di intervento di modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante qualora ammissibile.

Nell'ambito di tali interventi e per le necessità di cui innanzi, asseverate da tecnico abilitato, è consentito prevedere un adeguamento volumetrico *una tantum* nella misura massima del 20% del volume legittimamente esistente della singola unità immobiliare, fermo restante il rispetto dei parametri di altezza e distanza previsti dal PSC o dai piani attuativi per la zona omogenea di appartenenza a meno delle deroghe consentite dalla Legge o dal presente Regolamento.

- **Demolizioni**

Opere finalizzate alla rimozione del tutto od in parte di edifici e/o manufatti esistenti.

- **Urbanizzazione**

Complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti.

- **Deposito di materiali**

Si definiscono depositi a cielo aperto gli spazi destinati ad ospitare materiali semplicemente poggiati sul terreno per deposito o esposizione di vendita.

- **Opere provvisionali**

Interventi di installazione di manufatti precari, di facile rimozione e posti in essere per esigenze temporanee.

- **Opere di arredo urbano**

Manufatti per l'allestimento degli spazi urbani, nonché per servizi alla cittadinanza. Fanno parte di tali opere, a titolo non esaustivo:

- cestini portarifiuti;
- portabiciclette;
- cartelloni pubblicitari;
- apposizione di elementi dissuasori;
- cabine telefoniche;
- armadi per impianti tecnologici;
- panchine;
- pali di pubblica illuminazione.

## **Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **6.1 - Categorie di destinazione d'uso**

Le categorie di destinazione funzionale sono quelle individuate dall'art.23-ter, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., ovvero:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

A tale fine, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..

### **6.2 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

Fatto salvo quanto disposto dall'art.57 della L.R. Calabria n.19/2002 e ss.mm.ii., costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle innanzi elencate.

Fatte salvo quanto diversamente disposto dal presente REU per specifici ambiti territoriali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è consentito nei limiti della specifica disciplina di zona stabilita dalla strumentazione urbanistica comunale.

### **6.3 - Usi temporanei**

Ai sensi dell'art.23-quater del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, è consentita l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma che precede.

L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a. la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b. le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c. le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d. le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza

dall'assegnazione per gravi motivi.

Il Consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della Giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del Consiglio comunale.

## **Art. 7 - Titoli abilitativi edilizi e relativo procedimento**

Di seguito si riporta la disciplina generale relativa al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi.

Le modalità di gestione, anche telematica, delle pratiche edilizie sono disciplinate nella Parte Seconda del presente Regolamento nonché dalle disposizioni organizzative degli Uffici comunali competenti.

### **7.1 - Attività edilizia libera**

Fatto salvo quanto disposto dalla L.R. Calabria n.19/2002 e ss.mm.ii. e le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all'art.6 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, possono essere effettuate previa **comunicazione di avvio dei lavori (CIL)** all'Amministrazione comunale (art.6, comma 1, lett. e-bis), DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.).

Sono inoltre attuabili liberamente, oltre agli interventi previsti dal succitato comma 1 dell'articolo 6 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., quelli individuati nel Glossario edilizia libera approvato con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti del 2 marzo 2018.

### **7.2 - Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**

Gli interventi di cui all'art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

Le disposizioni procedurali generali per tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dal predetto art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. in materia di autorizzazioni preliminari.

Sono inoltre attuabili previa CILA gli interventi previsti dal succitato art.6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Si applicano altresì le disposizioni in materia di CILA-Superbonus, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del D.L. 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n.77, e successive modifiche.

### **7.3 - Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA)**

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n.241, purché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, gli interventi di cui all'art.22 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Sono inoltre attuabili previa SCIA gli interventi previsti dal succitato art.22 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., fermo restando quanto disposto dalla legislazione regionale in materia. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. in materia di autorizzazioni preliminari.

### **7.4 - Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di Costruire (Super-SCIA)**

In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività gli interventi di cui all'art.23 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Le disposizioni procedurali generali per tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dal medesimo art.23. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. in materia di autorizzazioni preliminari.

Sono altresì sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire gli interventi di cui all'articolo 23, comma 01, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., fermo restando quanto disposto dalla legislazione regionale in materia.

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

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e sono subordinati a Permesso di Costruire, gli interventi di cui all'art.10 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Le disposizioni procedurali generali per tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dall'art.20 del medesimo DPR 380/2001, oltre alle disposizioni di cui agli artt. da 11 a 15 dello stesso Testo Unico in materia edilizia.

Ai sensi dell'art.11 del surrichiamato DPR 380/2001, il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il PdC è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del medesimo Testo Unico di cui al DPR 380/2001. Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n.42/2004 e ss.mm.ii., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la richiesta di Permesso di Costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n.241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.



## 7.6 - Permesso di Costruire convenzionato – Progetto Unitario (PUn)

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.

I termini e le procedure relative a tale tipologia di titolo abilitativo sono disciplinate dall'art.28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Tale tipologia di intervento si attua mediante un “**Progetto Unitario**”, inteso quale strumento di inquadramento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali, da attuare attraverso Permesso di Costruire convenzionato qualora sussistano le condizioni per il ricorso a tale procedura alternativa al piano attuativo. La presentazione del Progetto Unitario fornisce pertanto all'Amministrazione gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto, per garantire il coordinamento dell'attuazione delle previsioni del PSC secondo le prescrizioni in esso contenute. Esso è sottoposto al parere preventivo degli uffici comunali e/o eventuali atti di assenso di enti competenti.

Ai sensi dell'art.28-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. la convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del Permesso di Costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Gli elaborati richiesti per la definizione del Progetto Unitario sono elencati nel successivo articolo 8.4 - Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica.

## Art. 8 - Modulistica ed elaborati

### 8.1 - Interventi alla scala edilizia

Le CILA (Comunicazioni di Inizio dei Lavori Asseverate), le SCIA (Segnalazioni Certificate di inizio di Attività) ordinarie o alternative al Permesso di Costruire, e le domande di rilascio di Permesso di Costruire vanno predisposte sulla base della modulistica standardizzata regionale, che viene resa disponibile anche sul sito Web del Comune e tramite i relativi portali telematici per la presentazione delle pratiche edilizie.

Gli elaborati e la documentazione da allegare sono indicati nella predetta modulistica e nelle relative sezioni del sito Web del Comune e dei relativi portali telematici, oltre a quanto eventualmente richiesto in via specifica dal presente REU, dalla normativa regionale in materia ovvero dalle disposizioni dell'Autorità di Bacino competente.

## 8.2 - Specifiche per gli interventi alla scala edilizia

### 8.2.1 - Permesso di costruire in genere

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire e comunque prima del ritiro va consegnata al SUE la seguente documentazione:

- a) modello ISTAT in caso di interventi che comportano aumenti di volume (prima del rilascio del Permesso di Costruire, anche on-line sul sito: <https://indata.istat.it/pdc>);
- b) progetto degli impianti (anche prima del rilascio del Permesso di Costruire) come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, dalla Legge n.10/1991 e dal DPR 412/1993 (o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto);

Per documenti richiesti già in possesso dell'Amministrazione Comunale va riportata nella domanda l'indicazione dei relativi estremi.

### 8.2.2 - Interventi comportanti nuova edificazione

Alle istanze di nuova edificazione vanno allegati i seguenti elaborati grafici:

- a) planimetria generale dell'intervento, anche in formato digitale georeferenziato sul rilievo ufficiale aerofotogrammetrico, e planimetria quotata plano-altimetrica dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione dei manufatti, essenze arboree e/o arbustive presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, estremi catastali dell'immobile, nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sottoscritta dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze;
- b) planimetria generale orientata e quotata plano-altimetrica (con riferimento ai capisaldi fissi) del progetto del lotto di terreno in scala non inferiore a 1:200, con progettazione aree scoperte, di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree e arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- c) schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, (indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, proporzionamento della fossa settica; schema di collegamento alla fognatura comunale; il sistema di smaltimento proposto, qualora la zona sia priva di fognatura);
- d) disegni degli elaborati progettuali quotati in scala minimo 1/100, con indicazione delle destinazioni d'uso locali e degli spazi interni ed esterni, e schema strutturale, rappresentando:
  - piante di ogni piano e copertura (compresi i volumi tecnici);
  - prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato assumendo la quota del marciapiede o della strada come 0,00;
  - sezione verticale quotata riferita alla quota del marciapiede o, in assenza, della strada;
  - eventuali particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di parte della facciata (indicazione materiali e rivestimenti).

Per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale va allegato modello tridimensionale.

Nei casi di demolizione, modifiche esterne ed edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesaggistico, va allegata la documentazione fotografica dei caratteri ambientali.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con opportuni elaborati, l'opera nell'ambiente.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà allegarsi relazione sul ciclo produttivo e modalità per la riduzione dell'impatto ambientale.

### ***8.2.3 - Interventi di recupero edilizio***

Gli elaborati necessari per gli interventi di recupero su edifici esistenti sono i seguenti:

- a) rilievo dello stato di fatto;
- b) stato di progetto;
- c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:

- a) pianta di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;
- b) pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
- c) sezioni verticali in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
- d) prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali cornici, bugnati, marcapiani, marca davanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
- e) particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.

All'intervento che prevede modifiche di prospetto va allegata la documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

Per gli interventi sui beni di cui all'**art.21, comma 3, della L.R. Calabria n.19/2002 e s.m.i.**, va altresì allegata apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'**art.69, comma 3, della L.R. n.19/2002 e s.m.i.**

È consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto. In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

#### **8.2.4 - Interventi di manutenzione straordinaria**

Per gli interventi di tale tipologia interni alla singola unità immobiliare deve essere allegata la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento e stato sovrapposto con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere.

Per gli interventi che riguardino parti esterne dell'edificio, deve essere allegato:

- a) stato attuale, documentazione fotografica, con esplicitazione dei materiali presenti e il loro stato di conservazione, nonché delle installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
- b) progetto, (forma grafica o fotomontaggio), indicazione dei materiali delle relative finiture e degli interventi previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche. Nel caso l'intervento coinvolga anche aree esterne dovranno essere prodotte le planimetrie relative.

Nel caso di interventi sulle facciate è obbligatoria l'approvazione della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

#### **8.2.5 - Interventi di demolizione**

Gli elaborati grafici da allegare alle istanze di demolizione sono i seguenti:

- a) planimetria generale dell'area, della zona circostante sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale georeferenziata sul rilievo aerofotogrammetrico e stralcio strumento urbanistico generale;
- b) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni delle strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
- c) documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e area di pertinenza;
- d) rilievo patrimonio arboreo esistente e area di pertinenza;
- e) relazione modalità di esecuzione dei lavori di demolizione;
- f) estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire o altri atti abilitativi per nuove costruzioni sulla medesima area;
- g) perizia giurata;
- h) riferimenti della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, ovvero altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali e regionali.

### **8.3 - Interventi alla scala urbanistica**

Per "interventi alla scala urbanistica" si intende un insieme sistematico di interventi edilizi comportante, a titolo esemplificativo, anche la definizione o la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, con effetti innovativi dell'assetto territoriale preesistente che, tuttavia, non riguardano edifici singolarmente intesi bensì complessi edilizi e/o spazi urbani più ampi, nell'ottica del perseguimento di un armonico ed organico riassetto dell'area interessata dall'intervento in oggetto.

Tali interventi, anche qualora configuranti "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., si attuano (a seconda di quanto disposto dal PSC e dal REU)

nel rispetto della normativa statale e regionale vigente mediante:

- 1) Piano Attuativo Unitario;
- 2) Permesso di Costruire convenzionato, previa redazione di Progetto Unitario (PUn).

#### **8.4 - Specifiche per gli interventi alla scala urbanistica**

##### ***8.4.1 - Piani Attuativi Unitari***

Il procedimento di formazione, approvazione e pubblicazione dei PAU è normato dalla L.R. Calabria n.19/2002 e ss.mm.ii..

##### ***8.4.2 - Progetti Unitari (PUn)***

Per gli interventi di nuovo impianto il PUn è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetria dell'ambito territoriale interessato (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione degli eventuali spazi pubblici e privati esistenti al contorno, tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
- b) planimetria dello stato di progetto (scala almeno 1:500), con inserimento del nuovo intervento edilizio;
- c) planimetrie in scala 1:200 relativa alla sistemazione degli spazi scoperti di uso privato e pubblico con quantificazione delle aree;
- d) prospetti schematici dei fronti principali (situazione prima e dopo l'intervento);
- e) eventuali sezioni/profilo regolatori esplicativi;
- f) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
- g) eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi, ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto);
- h) convenzione urbanistica (soggetta ad approvazione da parte del Consiglio comunale).

Per gli interventi di riqualificazione delle aree edificate il PUn è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetria dell'area di intervento e suo inquadramento territoriale (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione del sistema della viabilità, dei caratteri ambientali (in particolare delle zone non costruite), degli spazi pubblici e privati, delle reti tecnologiche esistenti, dell'edilizia esistente nell'area ed al contorno;
- b) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
- c) planimetria di progetto (scala almeno 1:500) e assetto planivolumetrico proposto per l'intera area;
- d) nuovo assetto della viabilità e dei parcheggi;
- e) interventi previsti sulle reti tecnologiche;
- f) progetto delle sistemazioni delle aree scoperte scoperti di uso privato e pubblico con quantificazione delle aree;
- g) indicazione degli edifici e ambienti da tutelare attraverso idonei interventi di restauro e risanamento conservativo, nell'ambito delle zone storiche e di pregio ambientale.
- h) eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi, ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto);
- i) convenzione urbanistica (soggetta ad approvazione da parte del Consiglio comunale).

## Art. 9 - Istituti di disciplina regionale – recepimento

### 9.1 - Perequazione - Definizione e Modalità - art 54 della LUR

La perequazione nasce dalla necessità di sopperire al mutato quadro economico e giuridico italiano, quadro giuridico che sancisce la decadenza e l'obbligo di indennizzo dei vincoli reiterati. Il fine della perequazione urbanistica è l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, dei diritti edificatori riconosciuti dal Piano e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Poiché è evidenziato anche dalla disciplina dell'economia territoriale e dell'estimo urbano che la rendita fondiaria è legata direttamente e indirettamente alle scelte di piano, appare logico che la perequazione debba orientarsi sia verso un equo trattamento delle proprietà omogenee per caratteristiche morfologiche, funzionali e urbanistiche e sia verso il recupero della rendita a vantaggio dei proprietari in termini di utilità per la collettività. Ciò si otterrà consentendo trasformazioni attuate da diritti edificatori che consentano un normale profitto di impresa. Per perseguire gli obiettivi di equità e solidarietà sociale occorre rendere indifferente la proprietà rispetto alle previsioni di piano.

In sintesi attraverso la perequazione si ottiene:

- indifferenza della proprietà rispetto alle scelte strategiche del Piano, non essendoci più distinzione tra aree pubbliche e private;
- eliminazione della pratica espropriativa, di difficile applicazione come detto, sia a livello giuridico che finanziario;
- eliminazione del pericolo di decadenza e reiterazione del vincolo, dall'entrata in vigore del Piano, orientando la pratica espropriativa solo verso aree strategiche.

La Legge Regionale della Calabria n.19/2002 disciplina la perequazione all'art.54; tale articolo oltre a enunciare il fine dell'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti e degli oneri derivanti dalla trasformazione, al comma 2 recita:

*“La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del piano stesso.....”.*

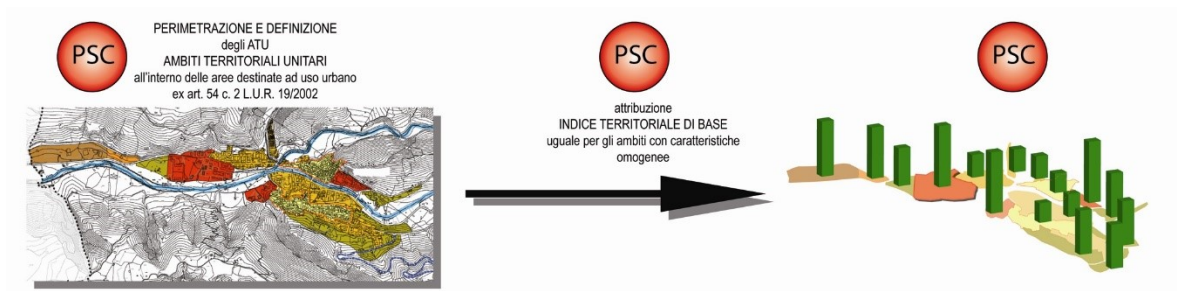
In sintesi, l'approccio perequativo insito nella L.R. 19/2002 è fondato sul criterio della *ridistribuzione di valori* piuttosto che su quello della *conformazione territoriale*. Il *quantum edificatorio* spettante ai terreni per i quali siano previsti usi urbani deve essere indifferente dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal PSC; è necessario invece che sia fondato sulla valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano al momento della formazione del Piano stesso, riconoscendo inoltre la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti omogenei, in modo tale che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio. Per quanto concerne i diritti edificatori eccedenti un certo limite, la L.R. 19/2002 attribuisce al Comune il loro utilizzo per finalità di interesse generale previste nei programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.

### Procedura di attuazione della perequazione urbanistica.

1. Il **PSC** rappresenta il primo livello di attuazione della pratica perequativa. Pertanto esso definisce tutti gli **Ambiti Territoriali Unitari (ATU)** per le nuove aree urbanizzabili; agli ambiti così individuati assegna un **indice territoriale di base** (plafond di edificabilità) – **ITB**, anche indicato con la sigla **It** (*indice territoriale*), negli articoli seguenti

L' **indice territoriale di base** o **indice territoriale** potrà essere, in sede operativa (POT) ripartito in maniera differenziata tra i differenti ambiti di nuova formazione, differenti per caratteristiche geomorfologiche, ambientali e funzionali, riconoscendo eventualmente lo stesso diritto edificatorio per gli ambiti rientranti nella stessa classe *“in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio”* (ex art. 54 c. 2 L.U.R. 19/2002).

Quindi a ciascun ambito omogeneo è attribuita una eguale capacità insediativa (in termini di cubatura massima realizzabile art. 54 della LUR 19/02 e s.m.i.).



2. Il **Piano Operativo Temporale (POT)** definirà coerentemente ai contenuti del PSC, per ogni **ATU**, le zone, comprendenti anche le aree per attrezzature pubbliche, per le quali si applicheranno le tecniche perequative.

All'interno del **POT** saranno definite le aree di nuova edificazione da sottoporre, di norma, a **Piano Attuativo Unitario**. In tal senso esso rappresenta uno strumento di raccordo fra il livello strutturale e quello attuativo. (cfr. Linee Guida per la Pianificazione Regionale cap. 5.5.1 pag. 110)

La legge urbanistica regionale all'art. 23 c. 3 inoltre cita:

*"Il POT, per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al PSC definisce:*

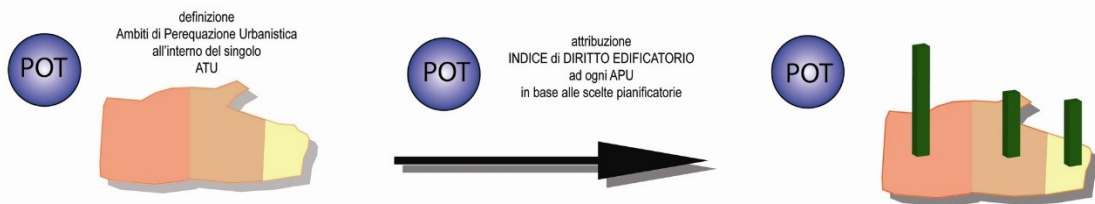
- a) la delimitazione e le priorità di attuazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale gli indici di proporzione per gli interventi privati, ivi compresi gli indici edilizi e le destinazioni d'uso;*
- b) gli aspetti fisico - morfologici ed economico-finanziari;*
- c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;*
- d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;*
- e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica."*

Si individueranno così gli **Ambiti di Perequazione Urbanistica (APU)** individuati con apposita numerazione negli elaborati del **POT**, cui sarà dedicata una apposita scheda di progetto, in cui saranno individuati:

- **l'Indice di Diritto Edificatorio (IDE)**
- un primo schema in cui si identificano le aree in cui dovrà concentrarsi l'edificazione e le aree non interessate da trasformazione da cedere al Comune.

Le aree inedificabili individuate nel **POT** godono degli stessi diritti edificatori delle aree edificabili individuate nelle schede di progetto nel **POT**. Questi diritti saranno utilizzati nelle aree di concentrazione dell'edificazione come individuato nel **POT**. Le restanti aree saranno cedute volontariamente al Comune con apposita **Convenzione**.

Le aree vincolate individuate nel **PSC**, per la loro stessa natura di inedificabilità, per motivi di natura legislativa, di prevenzione da rischi di natura idrogeologica o sismica o per motivazioni di tutela ambientale godranno comunque di un indice edificatorio legato all'ambito in cui ricadono, ma dimezzato, e spendibile nelle aree di concentrazione dell'edificazione.



3. L'**IDE** si compone di una parte spettante ai proprietari, **ITB**, ed una parte spettante al Comune, **Indice Edificatorio Pubblico (IEP)**, calcolata in base a scelte strategiche e programmatiche.

Tale procedura soddisfa le condizioni dettate dall'art. 54 c. 3

*“Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.”*

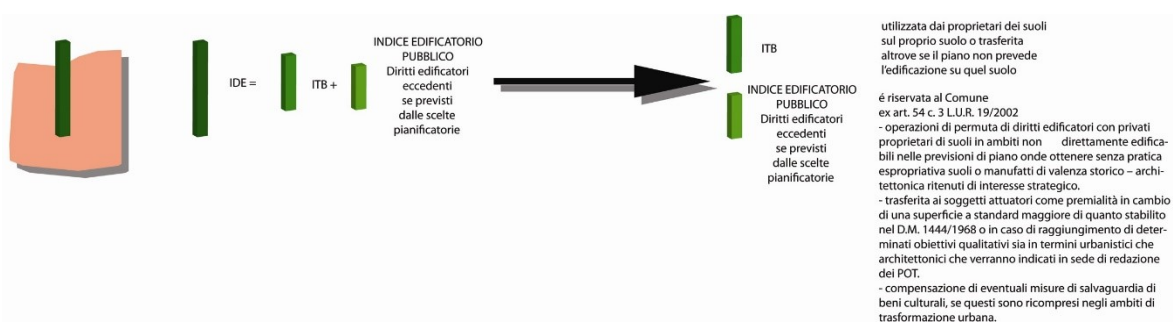
Secondo questa procedura i diritti edificatori maturati dai proprietari di suoli ricompresi nelle zone urbanizzabili concentreranno la propria capacità edificatoria sui lotti edificabili che verranno individuati dal **POT**.

L' **IDE** si compone quindi:

a – **ITB** quota spettante al proprietario direttamente utilizzabile dallo stesso

b - **IEP** quota spettante al Comune (ex art. 54 c. 3 L.U.R. 19/2002) che verrà utilizzata per:

- operazioni di permuta di diritti edificatori con privati proprietari di suoli in ambiti non direttamente edificabili nelle previsioni di piano onde ottenere senza pratica espropriativa suoli o manufatti di valenza storico – architettonica ritenuti di interesse strategico.
- trasferita ai soggetti attuatori come premialità in cambio di una superficie a standard maggiore di quanto stabilito nel D.M. 1444/1968 o in caso di raggiungimento di determinati obiettivi qualitativi sia in termini urbanistici che architettonici che verranno indicati in sede di redazione dei POT.
- compensazione di eventuali misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.



4. Il progetto relativo ai singoli **APU** si esplicherà in un **Piano Attuativo Unitario** (con superfici minime fissate negli articoli seguenti) che “riprende le finalità e gli scopi dei vecchi Piani Particolareggiati ma con qualche sostanziale differenza. Infatti mentre nel passato, essendo già interna allo strumento generale del PRG la definizione degli specifici usi del suolo, del rapporto fra spazio residenziale e servizi, degli indici territoriali e fondiari, del rapporto di copertura interno ai lotti, i Piani Particolareggiati avevano il compito di definire l’assetto morfologico, anche in caso di scarsi margini di autonomia; piani esecutivi in sostanza, ai quali era affidato il compito di eseguire le prescrizioni dello strumento generale. La nuova legge urbanistica assegna invece a questi piani un compito di definire, anche mediante l’applicazione dei meccanismi perequativi, le specifiche destinazioni del suolo (residenza, verde, servizi, parcheggi etc...). Dal momento che la legge assegna



ai PAU il compito di definire “lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d’uso” nonché la rete viaria, la sua relazione con la viabilità urbana e gli spazi pedonali, esso rappresenta di fatto lo strumento della definizione della morfologia urbana, il momento di raccordo e dialogo fra urbanistica ed architettura. (cfr. Linee Guida per la Pianificazione Regionale cap. 5.5.2 pagg. 111 - 112)

In esso saranno consentite limitate variazioni dei perimetri solo in ragione di aggiustamenti ed esigenze (in particolare relative alle condizioni di pericolosità idrogeologica e sismica) e/o esigenze orografiche.

I proprietari dei suoli ricadenti all’interno dell’**APU** possono a loro volta proporre soluzioni planivolumetriche alternative, purché condivise da tutti i proprietari, o da parte di essi, dovendo in questo caso, comunque armonizzarsi alla porzione non compresa nella variazione.

Nel caso in cui la proposta dei proprietari sia completamente differente a quella del **POT** essa sarà valutata dall’Amministrazione Comunale, e dovrà comunque rispettare i parametri urbanistici proposti.

La proposta potrà essere attuata anche per stralci, da concordare con l’Amministrazione Comunale, dovendo comunque ogni stralcio essere perimetrato in modo da soddisfare le esigenze sia in termini morfologici e funzionali, che di standards dell’intero **APU**.

I diritti edificatori maturati all’interno dell’**APU** sono attribuiti a tutti i proprietari che sceglieranno le modalità più appropriate, sia in termini architettonici che cantieristici, per la realizzazione delle volumetrie.

Allo stesso modo tutti i proprietari concorrono per la loro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall’Amministrazione Comunale.

I proprietari stipuleranno con l’Amministrazione Comunale una Convenzione (dove si ratificherà quanto già previsto per i Piani Attuativi, Lottizzazione e Recupero Urbano) in merito a:

- cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazioni fissate dal PSC;
- cessione gratuita, entro i termini stabiliti, della superficie compensativa da cedere al Comune e per fini pubblici (standards territoriali, opere pubbliche, etc...);
- assunzione a carico dei soggetti firmatari la Convenzione degli oneri relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e di quota delle opere di urbanizzazione secondarie;
- i termini, non superiori a 10 anni, entro i quali dovrà essere ultimata l’esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie per la realizzazione degli obblighi concordati;
- con tale Convenzione dovrà anche essere normato l’Accordo tra le parti pubblico/privata in merito alla disponibilità ed alla cessione nonché utilizzo dei diritti edificatori pubblici anche attraverso meccanismi premiali per i proprietari riceventi in termini di diritti edificatori.

8. Il meccanismo perequativo suddetto, sarà applicato anche nel caso che il pubblico interesse determini la necessità di demolizione di fabbricati che risultino in contrasto con le scelte di Piano; in questo caso sarà consentita, oltre la ricostruzione dell’immobile demolito in altro luogo di proprietà del soggetto sottoposto al provvedimento, una premialità volumetrica direttamente connessa al danno subito ed allo stato d’uso dello stesso immobile. I diritti edificatori così maturati potranno essere spesi nell’area di edificazione all’interno dello stesso **APU**, permutandoli con l’IEP oppure sempre attraverso la permuta con l’IEP in altri **APU**.

- a. Per gli immobili situati negli ambiti a valenza storica, ove sussista l’interesse da parte della Pubblica Amministrazione, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali o strategico - economiche, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d’uso opportunamente rilevato e certificato, dell’immobile da cedere o riqualificare. I diritti

edificatori così maturati potranno essere spesi nell'area di edificazione all'interno dello stesso APU, o permutandoli con l'IEP oppure sempre attraverso la permuta con l'IEP in altri APU.

9. Il suddetto meccanismo, per come strutturato, potrà essere applicato anche alle zone edificatorie in cui si prevede il rilascio di singolo Permesso di Costruire, che potrà essere assentito solo e soltanto a seguito della realizzazione delle opere di riqualificazione previste e progettate. Ciò a valere ogni qualvolta sia applicato il meccanismo perequativo.
10. Nelle aree in cui è opportuna la riqualificazione urbana sarà attuato a seguito della presentazione di un Progetto Unitario di Riqualificazione preliminare che individui con esattezza:
  - a) l'area oggetto di intervento nel suo complesso
  - b) la tipologia di riqualificazione (relativa all'adeguamento della viabilità e/o all'incremento delle dotazioni, ambientale)
  - c) le quantità di incremento
  - d) i costi necessari alle opere connesse
  - e) le aree di "atterraggio" sulle quali sarà attuato il diritto perequativo acquisito.

Detto progetto unitario di riqualificazione urbana sarà valutato dall'Ufficio Comunale preposto, che, nel caso lo ritenga utile e conveniente per la collettività, lo proporrà all'approvazione del Consiglio Comunale.

A seguito dell'avvenuta approvazione il proponente dovrà presentare un progetto esecutivo in applicazione delle vigenti disposizioni di legge. A detto progetto sarà allegato un Atto Unilaterale d'Obbligo che individua con esattezza tutti gli oneri cui resta obbligato il proponente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

11. L'APU definito dal POT come detto si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PAU).

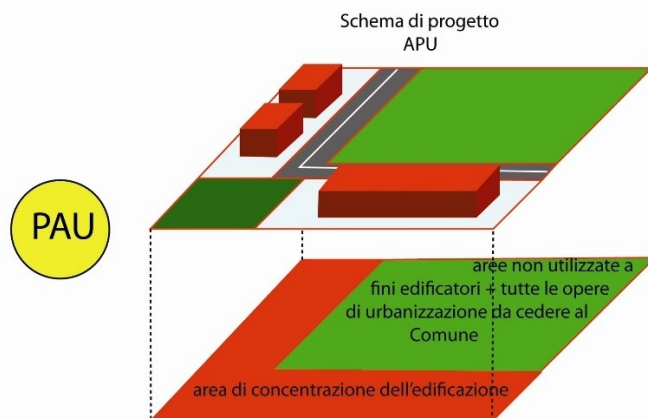
I diritti si attuano nelle aree previste dalle schede del POT.

Al termine quinquennale di validità del POT, o in sua assenza, le aree di trasformazione, previste nelle schede e on pervenute al convenzionamento del relativo PAU, perderanno automaticamente i diritti edificatori maturati.

In queste aree si potranno realizzare solo interventi di:

- A. Manutenzione straordinaria;
- B. Restauro e risanamento conservativo
- C. Ristrutturazione edilizia delle singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi previsti dal PSC;
- D. Demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

Le aree interne ai PAU già convenzionati e non scaduti saranno inserite nei successivi POT confermando i diritti edificatori maturati.



12. Per la loro natura programmatico – operativa i POT, rappresentando il momento decisionale e attuativo delle priorità amministrative in materia urbanistica e di sviluppo del territorio, e per la loro durata temporale, oltre che per la natura stessa della perequazione che si basa su diritti che si generano in determinati ambiti in cui possono essere spesi tali diritti oltre che ospitati diritti maturati altrove, che attraverso “trasferimento volontario e concordato” di tali diritti edificatori maturati in suoli non edificabili, ma di cui l’Amministrazione potrebbe essere interessata all’acquisizione, in ambiti dove essi possono essere spesi previa cessione delle aree di partenza, appare evidente che la redazione dei POT è un momento in cui la partecipazione ed il coinvolgimento degli attori effettivamente interessati alla trasformazione del territorio è fondamentale.

Per ottemperare a ciò i POT saranno preceduti da un Bando Pubblico di Interesse in cui si raccoglieranno le singole indicazioni di volontà di attuare specifiche indicazioni del PSC che dopo la valutazione dell’Amministrazione sul loro accoglimento o rifiuto entreranno a far parte della pianificazione urbanistica attraverso un POT cui seguirà una pratica convenzionale pubblico/privata.

Gli impegni convenzionali con i soggetti attuatori saranno almeno i seguenti:

- Termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PAU
- Parametri qualitativi e quantitativi principali dell’intervento
- Congrue garanzie finanziarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali da cedere al Comune
- Obblighi assunti dai soggetti attuatori in merito alla cessione di aree
- Eventuali condizioni poste all’attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture etc....)
- Accordo tra le parti pubblico/privata in merito alla disponibilità ed utilizzo di diritti edificatori pubblici anche attraverso meccanismi premiali per i proprietari riceventi in termini di diritti edificatori.

La durata temporale del POT e delle Convenzioni è quella normata dalla legge regionale che la quantifica in 5 anni, al termine del quale si approverà un nuovo POT. Gli interventi in corso di attuazione al termine di tale scadenza attraverso PAU già convenzionati saranno ripresentati nei POT successivi.

Durante il periodo in cui il POT è in vigore l’Amministrazione potrà procedere a modifica dello stesso attraverso l’approvazione di una variante allo stesso, nel rispetto di quanto indicato nel PSC.

#### **Art. 10 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia e urbanistica - Istituti di carattere generale e sovracomunale**

Le disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia sono riportate in allegato “1” alla D.G.R. della Calabria n.642 del 21/12/2017, pubblicata sul B.U.R.C. n.23 del 19/02/2018.

Tale elenco è automaticamente aggiornato secondo le modalità ivi stabilite e opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel presente regolamento edilizio, a tale riguardo si precisa che il suddetto allegato alla D.G.R. della Calabria n.642 del 21/12/2017 è articolato nei seguenti paragrafi dove sono riportate le pertinenti normative cui si rimanda:

- alla lettera “A” è riportata la disciplina dei titoli abilitativi, dell’esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
- alla lettera “B” sono riportati i requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell’attività edilizia;

- alla lettera “C” sono riportati i vincoli e le tutele;
- alla lettera “D” è riportata la normativa tecnica;
- alla lettera “E” sono riportati i requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti.

#### **Art. 11 - Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico**

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PSC dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello studio geologico allegato al PSC ai sensi della normativa vigente in materia ovvero degli ulteriori studi geologici di approfondimento, laddove richiesti, nonché nel rispetto della pianificazione di competenza dell’Autorità di Bacino. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell’Autorità di Bacino competente.

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione.

#### **Art. 12 - Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all’esposizione del gas radon**

Si rinvia all’applicazione delle disposizioni normative vigenti in materia.

#### **Art. 13 - Rispetto corsi d’acqua**

Ai sensi dell’art.96 del R.D. n.523 del 25/07/1904 è vietato eseguire edificazioni e scavi per una fascia di profondità dal piede degli argini e loro accessori di 10 m..

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal “*Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici*”, approvato con R. D. n.1775 del 11/12/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall’art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 14 - Fasce di rispetto stradale**

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all’applicazione del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii., del D.P.R. n.495 del 19/12/1992 e ss.mm.ii., e della Circolare n. 6709 del 29/12/1997 (G.U. n.38 del 16/12/1998), nonché alle relative disposizioni riportate più avanti nel presente REU.

## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### CAPO I – SUE, SUAP E ORGANI CONSULTIVI

##### Art. 15 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, ai sensi dell'art.20, comma 8, della Legge n.59/1997, in applicazione dell'art.5 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., presso il competente Ufficio comunale è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.

Al SUE sono affidati i compiti di cui all'art.5, comma 2, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le Amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

L'organizzazione e il funzionamento del SUE sono disciplinate da specifico Regolamento comunale reso disponibile sul sito web dell'Ente.

Per quanto non previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni di legge vigenti.

##### Art. 16 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, disciplinato dal D.P.R. n.160/2010, è l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti le attività produttive, che fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento.

Per "attività produttive" si intendono le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n.133.

Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi che fanno capo al SUAP sono quelli definiti dal DPR 160/2010.

Il SUAP del Comune di **Rombiolo** è operativo sul Portale "Impresa in un giorno" al seguente indirizzo: <https://www.impresainungiorno.gov.it/web/guest/comune?codCatastale=H516> .

### **Art. 17 - Commissione edilizia (CE)**

La Commissione Edilizia, qualora istituita, esprime parere non vincolante su tutte le opere private per le quali è fatto obbligo di richiedere il Permesso di Costruire, e sulle opere pubbliche qualora richiesto. La CE è chiamata ad esprimersi anche per le opere sottoposte a SCIA alternativa al PdC (c.d. "Super-SCIA") entro il termine di venti giorni dalla presentazione della domanda.

La CE in campo urbanistico esprime parere non vincolante sugli strumenti urbanistici generali del Comune e loro varianti, e sugli strumenti attuativi del PSC e loro varianti.

La CE in campo edilizio è chiamata ad esprimere parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, nel rispetto dell'autonomia progettuale del progettista, relativamente a quelle opere che abbiano ottenuto il parere di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del RUP.

La verifica della conformità del progetto di intervento alla strumentazione urbanistica comunale, in quanto demandata alla struttura tecnico amministrativa comunale, non rientra tra le attribuzioni della Commissione Edilizia. L'ambito di competenza della Commissione Edilizia è la qualità progettuale, valutando in particolare gli aspetti qualitativi, formali, compositivi ed architettonici, e relativi all'inserimento del progetto nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, anche per come normati nel presente Regolamento. La valutazione effettuata deve essere adeguatamente argomentata.

Il parere della Commissione Edilizia occorre anche per l'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire, e può essere richiesto per l'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia.

Non sono sottoposti al parere della CE:

- c) le opere sottoposte a CILA e SCIA;
- d) i progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del RUP, per contrasto con leggi, norme e regolamenti;
- e) le varianti non essenziali agli atti abilitativi già rilasciati;
- f) le opere di urbanizzazione limitatamente a canalizzazioni da realizzarsi nel sottosuolo;
- g) i rinnovi, anche per completamento dei lavori, di Permessi di Costruire già rilasciati;
- h) gli interventi ammessi sugli immobili ed aree ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico, sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza.

La Commissione Edilizia è composta da membri esperti nominati dalla Giunta Comunale individuati secondo la procedura definita da apposito Regolamento comunale.

La CE si riunisce presso l'Ufficio comunale competente, in sedute ordinarie e straordinarie, secondo le disposizioni stabilite da apposito Regolamento comunale.

### **Art. 18 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)**

Il parere della Commissione per il Paesaggio è requisito indispensabile per l'emissione dei provvedimenti sub delegati dalla Regione ai sensi dell'art.148 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio). La Commissione per il Paesaggio svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della parte terza – Beni Paesaggistici – del predetto Codice dei BB.CC.P., secondo le direttive regionali in materia.

Il parere della Commissione del Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

La CPL esprime pareri nel corso dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146 comma 7, 147 e 159 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

La CLP, in ogni caso, può formulare proposte in merito alla imposizione di nuovi vincoli sul territorio o alla revisione di quelli esistenti e, in generale, in materia di salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici e monumentali.

Non sono sottoposti al parere della commissione gli interventi per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica (cfr. art.149 del Codice dei BB.CC.P.), fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera a), del medesimo Codice dei BB.CC.P. (Piano Paesaggistico).

La Commissione per il Paesaggio è composta da soggetti dotati di particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

Le regole di funzionamento della CLP sono stabilite da apposito Regolamento comunale.

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Art. 19 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art.21-nonies della Legge n.241/1990.

2. È possibile per l'istante, secondo le forme previste dalla legge, proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso, con presentazione di nuova apposita formale richiesta. Ove previsto, si fa salva la procedura di cui all'art.10-bis della Legge 241/1990.

### Art. 20 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente o adottata.

La richiesta di CDU è presentata al Protocollo comunale in forma cartacea o a mezzo PEC, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito Web del Comune.

Il CDU, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale e deve essere corredata delle relative marche da bollo, salvo esclusioni previste dalla normativa vigente in materia.

### Art. 21 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art.15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza

edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo Permesso di Costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA; in tal caso potrà essere presentata una SCIA.

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

Ai fini del rinnovo del Permesso di Costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria.

## **Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente del competente Ufficio comunale, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.

Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità, il Dirigente del competente Ufficio comunale fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

## **Art. 23 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

### **23.1 - Disciplina generale**

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della SCIA o della CILA qualora onerose ai sensi di legge.

Alla domanda di Permesso di Costruire, nonché alla SCIA ed alla CILA (qualora onerose ai sensi di legge), sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica all'uopo disponibile.



## Comune di Rombiolo (VV)

Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante, della SCIA ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della CILA in variante qualora onerosa.

La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al primo comma, destinate alla realizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Per quanto non definito nel presente REU si rinvia alle disposizioni degli artt.16, 17, 18 e 19 del DPR n. 380/2001, alla disciplina regionale in materia e/o all'apposito Regolamento comunale.

### 23.2 - Oneri di urbanizzazione

Fatti salvi i casi di esenzione di cui al successivo punto "*Riduzione o esonero del contributo di costruzione*", gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia "*pesante*" (ovvero quelli di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001), sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, secondo le aliquote monetarie di cui ai successivi commi da aggiornare con cadenza quinquennale, mediante delibera di Giunta Comunale o secondo diverse disposizioni regionali, ai sensi del comma 6 dell'art. 16 del DPR n.380/2001, seguendo le modalità stabilite in apposito Regolamento comunale.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, se dovuta, è calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistenti (calcolate alla data di presentazione della istanza di mutamento) e quelle di progetto.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia "*pesante*" (ovvero quelli di cui all'art.10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001) comportanti incremento di SUL, saranno dovuti gli eventuali oneri di urbanizzazione relativi alla sola parte in incremento.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ai fini del relativo pagamento del contributo di costruzione, è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale da assumere ai sensi del comma 4 dell'art.16 del DPR n. 380/2001. In sede di prima applicazione, ai sensi del comma 5 dell'art.16 del DPR n.380/2001, essa è pari alle seguenti aliquote: 0,50 per urbanizzazioni secondarie; 0,30 per urbanizzazioni primarie; 0,20 per allacci alle reti tecnologiche urbane.

Gli interventi cui afferiscono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli definiti ai commi 7, 7-bis e 8 dell'art.16 del DPR n.380/2001.

### 23.3 - Costo di costruzione

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni della **Regione Calabria**, definite ai sensi del DPR 380/2001 art.16. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato dal Comune annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione, sia per gli interventi di nuova costruzione che relativi agli edifici esistenti, sono stabilite in apposito Regolamento comunale.

### 23.4 - Riduzione o esonero del contributo di costruzione

La riduzione del contributo di costruzione si applica nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art.17 del DPR n. 380/2001.

Il contributo di costruzione NON è dovuto nei seguenti casi:

- a) casi previsti dall'art.17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- b) casi previsti dall'art.9 comma 2 della Legge 24 marzo 1989 n.122 limitatamente ai parcheggi realizzati al piano interrato o mediante l'utilizzo di locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti;
- c) interventi di manutenzione ordinaria;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) demolizioni;
- f) eliminazione di barriere architettoniche;
- g) recinzioni;
- h) le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni;
- j) le varianti già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

3. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi

- a) gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria qualora comportanti aumento del *carico urbanistico* e ne derivi un aumento della superficie calpestabile (per la sola parte in aumento);
- c) interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli art.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- d) interventi edilizi di cui alla legge 8 aprile 1962 n.167 limitatamente alla destinazione d'uso residenziale;
- e) interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi dell'art.17, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 9 del DL 23 gennaio 1982, n.9, convertito con modificazioni dalla L. 25 marzo 1982, n.94; detti interventi sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per l'edilizia residenziale pubblica;
- f) interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi del comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ivi inclusi i magazzini, gli edifici destinati alla residenza e al terziario connessi con le attività stesse.

Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata al solo costo di costruzione gli interventi di ristrutturazione "leggera", mentre per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione "pesante" il contributo di costruzione è interamente dovuto.

Per l'applicazione del contributo di costruzione relativo agli interventi mirati al contenimento del consumo energetico che comportino un incremento della volumetria e della SUL, derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, si rinvia alle eventuali le forme di incentivazione per l'efficienza energetica e la qualità ambientale da stabilire con apposita regolamentazione da parte della Amministrazione comunale.

### 23.5 - Restituzione del contributo

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme. Gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

### 23.6 - Rateizzazione oneri – Sanzioni per omesso o ritardato pagamento

In generale il pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo costruzione (prima rata) è in un'unica soluzione, da effettuare prima del materiale ritiro del titolo abilitativo.

È ammessa la rateizzazione solo per gli oneri urbanizzazione poiché la quota di contributo relativa al costo costruzione è corrisposta in corso d'opera.

Per la parte rateizzata andranno calcolati e sommati gli interessi legali dalla data della singola rata alla sua scadenza.

La rateizzazione degli oneri di urbanizzazione è ammessa fino a quattro rate semestrali.

La prima, pari al 25% degli oneri, è da versare al momento del ritiro del titolo abilitativo mentre le altre, con scadenze semestrali ognuna, saranno ciascuna pari al 25% degli oneri con l'aggiunta degli interessi legali.

L'eventuale proroga di validità del PdC non modifica le date di scadenza delle rate.

La rateizzazione prevista va garantita presentando una sola polizza a garanzia.

La ricevuta del pagamento di ogni rata dovrà essere consegnata, entro 5 giorni dalla scadenza della stessa, al SUE. In mancanza si valuterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del DPR n.380/2001.

Verranno accettate dall'Ente solo le Polizze a garanzia del pagamento delle rate degli oneri emesse da Istituti bancari o Compagnie assicuratrici abilitate ad esercitare per il ramo Cauzioni. Non verranno accettate le Polizze rilasciate da Intermediari Finanziari.

La polizza dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato ad emetterla la cui firma dovrà essere autenticata da notaio.

L'importo della Polizza a garanzia deve comprendere la somma delle tre rate (oneri), gli interessi legali su ogni rata e le eventuali sanzioni di cui innanzi.

Nelle condizioni della polizza deve essere chiaramente indicato che:

*“- La presente garanzia è per l'importo complessivo di €..... come da comunicazione del **Comune di .....**, prot.... del ...., di cui € .... per oneri di urbanizzazione, € .... per oneri di costo di costruzione, € ..... per interessi legali ed € .... pari alla eventuale sanzione ai sensi dell'art. 42 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.*

*- La Compagnia si costituisce fideiussore fino allo svincolo da parte del Comune. Il mancato pagamento del premio non può essere opposto, in alcun caso, al Comune garantito.*

*- Il pagamento delle somme dovute al Comune avverrà a semplice richiesta scritta dell'Ente, entro 30 gg. dal ricevimento della richiesta medesima, restando inteso che ai sensi dell'art. 1944 del codice civile, la società (assicurazione) rinuncia al beneficio della preventiva escussione del Contraente;*

*- La Compagnia rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del codice civile (scadenza della obbligazione);*

*- Il Foro competente per qualsiasi controversia è quello di .....*”

L'accettazione della polizza è subordinata al rispetto delle condizioni sopra indicate e costituirà elemento per il titolo abilitativo.

La polizza verrà svincolata al completamento del pagamento delle rate su richiesta di parte entro 30 giorni dalla data della stessa richiesta.

Nella comunicazione con la quale il titolare del titolo abilitativo oneroso, avvalendosi della possibilità di rateizzare il pagamento degli oneri, presenta la relativa Polizza, deve dichiarare, sotto la propria responsabilità, di:

*“ essere consapevole che, ai sensi dell’art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i., il mancato o ritardato versamento dei contributi dovuti comporta l’applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia e nelle seguenti misure:*

- a. l’aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento della rata sia effettuato nei successivi centoventi giorni rispetto a quelli indicati nel PdC;*
- b. l’aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- c. l’aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*

*- essere consapevole che, decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito.*

*- essere consapevole che il certificato di agibilità non sarà rilasciato in caso di morosità.”*

La polizza dovrà garantire, oltre gli importi da rateizzare ed i relativi interessi legali, anche la eventuale sanzione massima del 40% dell’intero importo da rateizzare.

## **Art. 24 - Monetizzazione degli standards**

### **24.1 - Generalità**

La monetizzazione è l’alternativa alla cessione diretta al Comune degli *standards* urbanistici e consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione di tali aree, fermo restando il principio che prioritariamente l’Amministrazione Comunale ed il soggetto privato attuatore dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli *standards* come previsto dalla vigente normativa urbanistica.

Il ricorso alla monetizzazione è finalizzato a realizzare spazi pubblici con migliori prestazioni funzionali e gestionali, evitandone la localizzazione dispersiva e/o frammentata a fronte dell’ottenimento di somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all’acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

Pertanto, la finalità della monetizzazione va ricondotta all’obiettivo di una dotazione di *standards* qualitativamente migliore e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinente alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale (PSC) deve comunque essere sempre garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

### **24.2 - Condizioni e procedura**

Si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione di *standards* (aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.I. n.1444/1968), complete delle opere occorrenti per la loro definitiva sistemazione, qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le uniche aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze legittimamente realizzate, di impianti tecnologici, ecc., che ne limitino il pieno ed effettivo utilizzo per gli scopi previsti;
- qualora l’acquisizione delle uniche aree disponibili non risulti conveniente per l’Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione

futura, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;

- sono in ogni caso monetizzabili gli *standards* relativi ad interventi di nuova edificazione o a mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche in più fasi successive, che comportino un fabbisogno di superfici a *standard* complessivamente inferiore a **30 mq.**

La predetta casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, allorché si verifichi un incremento del *carico urbanistico* ai fini insediativi di carattere residenziale, produttivo, commerciale e del terziario, oltre che alle nuove costruzioni e agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Per gli interventi di ampliamento e/o di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nella verifica degli *standards* si dovrà tener conto delle quantità già garantite all'attualità.

La monetizzazione degli *standards* non è ammissibile nelle zone omogenee di tipo "C" di cui al D.I. n.1444/1968, e ad esse assimilabili, qualora di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

La proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio e approvata dal competente organo comunale.

La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione. L'ammissione della monetizzazione degli *standards* e il calcolo delle relative somme dovute, pertanto, sarà applicabile definitivamente solo a seguito dell'approvazione del deliberato della Giunta Comunale.

L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente/Responsabile del competente Ufficio comunale, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il titolare dell'atto abilitativo edilizio dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente/Responsabile del competente Ufficio comunale, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

Analogamente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente/Responsabile del competente Ufficio comunale, di perequare/permutare le aree monetizzabili (e quindi individuate come tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

### 24.3 - Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione

La disciplina attuativa dell'istituto della monetizzazione delle aree a *standards* e la determinazione in prima istanza dei valori di monetizzazione è demandata ad apposito Regolamento comunale ("*Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici*") da approvarsi da parte del Consiglio comunale **entro 60 giorni** dalla data di entrata in vigore del presente REU, secondo i criteri di seguito riportati.

I valori ivi determinati saranno periodicamente aggiornati con le modalità previste per l'adeguamento degli oneri concessori, ovvero con diversa modalità stabilita nel predetto Regolamento comunale.

I criteri generali per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree standards sono i seguenti:

- 1) la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione;

- 2) la somma deve essere comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione e realizzazione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere.

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo della sola area.

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari al costo di realizzazione delle opere risultanti da perizia di stima analitica delle opere, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, tenuto conto della sua destinazione e determinati sempre con perizia tecnica.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti. A tal fine è istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni, prioritariamente quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata.

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione, ovvero con diversa modalità stabilita nel predetto Regolamento comunale.

Qualora l'Amministrazione opti, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, per l'acquisizione di immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico, il valore dell'immobile oggetto di cessione sarà pari al costo di costruzione, riferito alle specifiche del manufatto e, in particolare, ai costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera.

Detto valore sarà stimato mediante computo metrico asseverato, redatto dal tecnico incaricato dal soggetto proponente secondo il Prezzario delle Opere Pubbliche della **Regione Calabria** vigente all'atto di approvazione della monetizzazione, e sarà ridotto applicando idoneo coefficiente di vetustà riferito all'anno di costruzione dell'immobile. Nella determinazione del suddetto valore sono esclusi i costi del suolo, le spese di progettazione, il margine di profitto dell'impresa edilizia e gli oneri tributari e di imposta.

Nelle more dell'approvazione del *"Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici"* si applicano le disposizioni comunali previgenti in materia.

#### **24.4 - Monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali**

Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale, ex L. n.122/89, di cui al successivo Art. 70 -Parcheggi, per i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A" e "B" individuate dal PSC, per i quali l'eventuale dotazione di parcheggi privati pertinenziali sia richiesta dalla normativa vigente, è ammessa la monetizzazione purché sia dimostrata l'impossibilità tecnica della individuazione all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato o la impraticabilità di accesso carraio.

È sempre possibile la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali ex L. n.122/89 qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti interclusi (Cfr. Sentenza Consiglio di Stato n.05488/2014 Reg. Provv. Coll.), privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista urbanistico-edilizio e funzionale, ivi compresa la sicurezza della circolazione stradale.

Non sono monetizzabili le dotazioni di parcheggio degli esercizi commerciali previste dall'art.9 della L.R. Calabria n.17/1999 e ss.mm.ii..

Il valore di monetizzazione è stabilito con le modalità di cui al precedente punto 24.3 - Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione.

### **Art. 25 - Pareri preventivi**

È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di un eventuale successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.

Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.

Deve inoltre essere allegata adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.

La richiesta di parere preventivo può essere assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Entro trenta giorni dalla richiesta, lo SUE si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante rispetto a pareri o atti successivi.

### **Art. 26 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

Il proprietario di immobili o il soggetto che ne ha la disponibilità e/o responsabilità, è tenuto ad evitare che gli immobili stessi possano costituire pericolo per persone e/o cose e/o animali.

Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire tempestivamente gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.

Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo SUE ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.

Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere a norma di legge.

Ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che abbiano a minacciare l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta, con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili e urgenti in materia di sanità ed igiene, sicurezza, edilizia e polizia locale. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, anche per l'esecuzione di lavori di demolizione parziale o totale degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può altresì imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto possa costituire pericolo per l'igiene e la sanità o sicurezza pubbliche e deturpì l'ambiente. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che vi si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

### **Art. 27 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni, secondo le procedure di Legge.

È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013.

### **Art. 28 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders**

Fatte salve le forme di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi previste dalla vigente normativa, per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati il Comune può attivare percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

L'attivazione di percorsi partecipativi potrà interessare in particolare gli interventi che coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità o proposte.

Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

### **Art. 29 - Concorsi di urbanistica e architettura**

Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando nel rispetto delle vigenti norme di settore, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee nonché nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo e alla tipologia delle opere da realizzare.



## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Art. 30 - Comunicazione di inizio dei lavori

Entro 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori va comunicata al SUE, su apposito modulo, la data di inizio dei lavori a mezzo PEC o lettera raccomandata o a mano.

Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e, quindi, responsabili della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza; qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al SUE entro 15 giorni con le modalità di cui innanzi.

Per l'impresa esecutrice delle opere va indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

- a) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili, con relativo DURC in corso di validità acquisito dall'amministrazione comunale;
- b) certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.

Alla comunicazione occorre anche allegare, ove ne ricorra il caso:

- a) comunicazione, se dovuta, dell'autorizzazione sismica;
- b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo in corso d'opera;
- c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, se dovuta ai sensi della vigente normativa di settore;
- d) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- e) eventuali nulla-osta degli enti erogatori di servizi, se interessati dai lavori.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento fino al raggiungimento del piano delle fondazioni dell'opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, le modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.)

#### Art. 31 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

Chiunque intende occupare temporaneamente suolo pubblico per l'installazione di un cantiere, per il montaggio di ponteggi o per svolgere la relativa attività di carico/scarico materiali deve presentare domanda di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

La domanda va inoltrata al Settore OO.PP. del Comune mediante l'apposito modello reso disponibile sul sito Web dell'Amministrazione comunale oppure presso l'Ufficio competente, allegando la documentazione ivi indicata.

A tale fine occorre indicare il procedimento edilizio di riferimento (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.), la cui istruttoria deve essere stata conclusa con esito positivo da parte dell'Ufficio.

L'occupazione dovrà avvenire nel rispetto del Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e delle disposizioni per l'applicazione della relativa tassa (T.O.S.A.P.).

### **Art. 32 - Interruzione dei lavori**

Nel caso in cui venga sospesa l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene e quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere interrotti, il proprietario deve comunque preavvisare l'Amministrazione comunale affinché questa, se del caso, possa disporre ulteriori provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e darne comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

### **Art. 33 - Opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici**

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. È in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

### **Art. 34 - Comunicazione di ultimazione dei lavori**

L'ultimazione dei lavori a seguito di Permesso di Costruire o di SCIA deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, su apposita modulistica, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso il Settore Urbanistico, firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione della pratica.

Per i progetti presentati a mezzo di SCIA, ai sensi dell'art.23, comma 7, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

### **Art. 35 - Comunicazioni di avvio di opere di bonifica (amianto, ordigni bellici)**

Nel caso in cui il titolo edilizio riguardi un sito oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve avvenire in conformità a quanto prescritto nei relativi provvedimenti di approvazione di progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi di rischio.

Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residui di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione all'Ufficio Protezione Civile della Prefettura che avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la salvaguardia e l'assistenza della popolazione.

Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve

essere inviata anche all'Ufficio comunale Ambiente, competente per le bonifiche.

Ciascun proprietario di strutture a qualunque uso destinate, in fase di manutenzione, ristrutturazione o demolizione della proprietà ha l'obbligo, preventivamente all'esecuzione dei lavori, di verificare la presenza o assenza di materiali contenenti amianto mediante accertamento diretto o mediante analisi.

In caso di presenza di tali manufatti il proprietario può:

- a) provvedere alla relativa rimozione, rispettando le modalità prescritte dalla normativa vigente;
- b) decidere, ove ne ricorrano le condizioni (materiali integri non soggetti a danneggiamento), di mantenere il manufatto in loco; in tal caso ha l'obbligo, prima di procedere con i lavori, di presentare la scheda di auto-notifica al Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASP.

Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni, non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni, se non previo parere dell'Ufficio comunale competente in materia di Ambiente.

### **Art. 36 - Agibilità**

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. Si rinvia alle procedure e alle modalità stabilite all'art.24 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

## **CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 37 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori**

Le opere edilizie vanno sempre eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo e alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori quali l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo nell'esecuzione dei lavori, identificati nella comunicazione di inizio lavori, sono responsabili della buona e regolare loro esecuzione e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e corrispondano al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

### **Art. 38 - Punti fissi di linea e di livello**

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, il titolare del PdC o della SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente/Responsabile del SUE che vengano individuati:

- a) la linea di confine con gli spazi pubblici;

- b) i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- c) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- d) i punti di presa dell'acquedotto.

Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, la cui copia va conservata in cantiere.

Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile del SUE con raccomandata A/R, protocollata a mano o tramite PEC. In tal caso, le operazioni di cui al primo comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

### **Art. 39 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

Nei cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6-bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, l'assuntore dei lavori rispetta le norme vigenti in materia di prevenzione di infortuni sul lavoro, di prevenzione incendi e di tutela dell'inquinamento ambientale ed acustico e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli e/o danni a persone, cose e animali provvedendo ad attenuare, per quanto possibile, rumori e molestie.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera dev'essere recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno. Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, con altezza minima di m 2,00:

- a. tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune nei colori originari e di altezza minima 50 cm;
- b. pannelli in compensato multistrato con dipinti i motivi di facciata.

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro.

Nel Centro Storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nel Permesso di Costruire che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata. Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Al di fuori della Zona A dello strumento urbanistico generale le aree di cantiere relative ad interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per detta Zona A. Sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la soluzione adottata sia uniforme e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione. È fatto divieto l'affissione su tutte le recinzioni di cui al presente articolo.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli al fine di non intralciare il passaggio.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie sono evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Tutte le strutture provvisorie (quali, a titolo esemplificativo, ponti di servizio, impalcature, rampe, scale e parapetti) debbono essere realizzate seguendo requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando le modalità per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

È ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisorie relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq. 3 e posti ad altezza non inferiore a m.2 e non superiore a m.5. Nel caso che detti richiami siano più di uno, la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

In cantiere devono essere visionabili a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:

- copia del titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati di progetto;
- l'autorizzazione sismica con i relativi elaborati allegati;
- la documentazione relativa alla progettazione di impianti e simili, (compresa quella relativa al contenimento dei consumi energetici);
- la notifica preliminare di cui all'art.99 del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii. in caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso decreto;
- il giornale dei lavori, vistato dal direttore dei lavori;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione al progetto, incluse le eventuali autorizzazioni da parte della Soprintendenza competente.

#### **Art. 40 - Cartelli di cantiere**

I cantieri edili devono essere muniti di cartello affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura, di superficie non inferiore a mq.1.

Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- a) il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
- b) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- c) il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- d) il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice e delle eventuali altre ditte che intervengono nel processo edilizio, nonché dell'assistente del cantiere;

- e) la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto abilitativo;
- f) il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- g) la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
- h) il nominativo del responsabile dei lavori;
- i) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- j) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
- k) una vista fotorealistica tridimensionale digitale ~~con~~ rappresentazione dei materiali

Le indicazioni contenute nei cartelli di cantiere devono poter essere leggibili nel corso del tempo.

Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, purché conformi al vigente Regolamento comunale per le affissioni.

#### **Art. 41 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

Le operazioni di scavo sono effettuate secondo criteri volti a garantire la stabilità e la sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale, nel rispetto della vigente normativa.

La sicurezza degli edifici adiacenti è monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni sono condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.

Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, va fatta apposita richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dai precedenti articoli.

Tutti gli scavi sono adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare, nel rispetto della vigente normativa di settore.

Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi a cui afferiscono. Le demolizioni a carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.

Le demolizioni e le rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi non necessitano di titolo abilitativo.

Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, è trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo abilitativo conservare la documentazione relativa a tali adempimenti.

La gestione delle terre e delle rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, alle modalità e alle tempistiche previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 42 - Prescrizioni in materia di rifiuti**

I rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della conferente legislazione regionale, devono essere smaltiti presso impianti autorizzati secondo le procedure di Legge.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.

Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento, sotto il controllo dell'Ente preposto, presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

#### **Art. 43 - Misure di cantiere e tolleranze**

Le misure di cantiere devono corrispondere agli elaborati grafici e descrittivi presentati al SUE ed approvati e/o riportati in allegato ai relativi titoli edilizi abilitativi.

Fatti salvi i diritti dei terzi, possono essere tollerati i discostamenti contenuti nei limiti di cui all'art.34-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza massima di cm.10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

#### **Art. 44 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.

Tutte le strutture provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art. 45 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al responsabile del SUE ed alla Soprintendenza territorialmente competente, secondo le modalità stabilite dall'art.90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per la parte interessata dai ritrovamenti.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

In caso di opere sottoposte al "Codice dei Contratti pubblici" D.Lgs. 36/2023, ai sensi dell'art.41, comma 4, nonché dell'Allegato I.8, del medesimo Codice ed ai fini dell'applicazione dell'art.28, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Verifica preventiva dell'interesse archeologico) *"...le stazioni appaltanti e gli enti concedenti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti raccolgono ed elaborano tale documentazione mediante i dipartimenti archeologici delle università, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti."*

Con riferimento alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei

cantieri, la valutazione del rischio dovuto è eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione.

Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'art.104, comma 4-bis del D.Lgs. n.81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute (D.Lgs. n.81/2008, articoli nn.28, 91 co. 2 bis, 100 e 104 co. 4bis).

#### **Art. 46 - Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori**

Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato.



## TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO

#### Art. 47 - Quota d’imposta del piano terra

Negli edifici di nuova costruzione non sono consentiti i “vespai” e deve essere garantito che il pavimento del piano terreno disponga di una sottostante camera d’aria dell’altezza minima di cm.30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

Deve essere altresì garantito che il pavimento del piano terreno sia posizionato ad una quota di almeno cm.40 rispetto al corrispondente piano stradale.

#### Art. 48 - Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione (ivi compresi gli ampliamenti), di ristrutturazione edilizia “pesante”, di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante.

Le altre tipologie di intervento da effettuarsi su immobili “legittimi” ai sensi dell’art.9-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ma carenti dei requisiti di cui al presente articolo, sono consentite purché non comportino maggiori difformità rispetto all’esistente, fatti salvi gli adeguamenti obbligatori per legge e fermo restante l’indirizzo di perseguire prioritariamente il maggior grado possibile di adeguamento a tali requisiti.

##### 48.1 - Altezza minima interna

Ai sensi del DM 5 luglio 1975, per i locali adibiti ad abitazione l’altezza minima interna utile è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli interni all’alloggio, fermo restante quanto disposto dalla **L.R. Calabria n.25/2022** e ss.mm.ii..

È altresì fissata una altezza minima interna di m. 2,40 per i locali non destinati alla permanenza di persone, quali cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

I locali con soffitti non orizzontali sono destinabili alla funzione abitativa se la loro altezza media interna è pari ad almeno:

- le altezze indicate dall’art.7 della **L.R. Calabria n.25/2022** e ss.mm.ii. nei casi ivi previsti;
- m. 2,70 negli altri casi;

e l’altezza minima sia pari ad almeno:

- le altezze indicate dall’art.7 della **L.R. Calabria n.25/2022** e ss.mm.ii. nei casi ivi previsti;
- m. 2,00 negli altri casi.

I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso.

##### 48.2 - Superfici minime e dotazioni

Fatte salve le norme tecniche relative all’edilizia residenziale che usufruisce di agevolazioni e/o finanziamenti pubblici, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile dell’alloggio non

inferiore a mq.14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed a mq.10 per ciascuno dei successivi.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.32, e non inferiore a mq.45 se per due persone.

Gli alloggi, ivi compresi quelli utilizzati a forme di ricettività a conduzione familiare ("bed and breakfast"), devono essere dotati almeno dei seguenti locali:

- a. stanza di soggiorno non inferiore a mq.14;
- b. cucina non inferiore a mq.9;
- c. in alternativa alla cucina, sono ammessi:
  - un "cucinino" comunicante con il soggiorno, purché provvisto di illuminazione ed aerazione dirette con superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
  - un "posto di cottura" costituente con il soggiorno un unico vano, in tal caso adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli con espulsione all'esterno.

In entrambi i predetti casi il soggiorno deve avere una superficie non inferiore a mq.22.

- d. stanza da letto di almeno mq.9 se per una persona, e mq.14 se per due persone. Per ogni persona aggiuntiva alle prime due si dovranno computare incrementi di superficie pari a mq.6;
- e. almeno un locale adibito a servizio igienico dotato di water, bidet o, in alternativa, di doccia su water, un lavabo, una doccia o una vasca da bagno. In presenza di antibagno può esservi collocato il lavabo. L'eventuale secondo bagno dell'alloggio deve avere almeno: lavabo, WC e bidet.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a. pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente, con altezza di almeno m.2;
- b. essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c. avere accessi possibilmente da corridoi, disimpegni o spazi ove non è praticabile la preparazione dei cibi e comunque non comunicare direttamente con locali adibiti a cucine o angolo cottura;
- d. i locali per servizi igienici che hanno accesso da cucine o posto cottura o da altri locali di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.

#### 48.3 - Salubrità, illuminazione, aerazione

Ferma restando l'applicazione del D.M. 5/7/1975, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto è derogabile a 1/12 in caso di illuminazione conseguita tramite finestrature piane o semipiane ubicate sul solaio di copertura (lucernari o finestre in falda).

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica controllata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

L'osservanza delle prescrizioni relative al presente articolo, deve essere attestata dal progettista in sede

di progettazione dell'intervento edilizio.

Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi vigenti in materia ed ai regolamenti di esecuzione, nonché alle prescrizioni del presente REU.

#### **Art. 49 - Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione (ivi compresi gli ampliamenti), di ristrutturazione edilizia "pesante", di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

2. Le altre tipologie di intervento da effettuarsi su immobili "legittimi" ai sensi dell'art.9-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., ma carenti dei requisiti di cui al presente articolo, sono consentite purché non comportino maggiori difformità rispetto all'esistente, fermo restando l'indirizzo di perseguire prioritariamente il maggior grado possibile di adeguamento a tali requisiti e fatto salvo l'obbligo di rispettare le disposizioni vigenti in materia di:

- salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi.

3. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, i locali destinati al commercio al dettaglio e a pubblici esercizi devono:

- a. avere una altezza minima interna utile (e quindi al netto di eventuali controsoffittature) di metri 3,00 se ubicati al piano terra e di metri 2,70 se sono posti al piano rialzato o ai piani superiori (con una altezza minima per i locali accessori, come servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni in genere, pari a m.2,40);
- b. non essere in comunicazione, per l'accesso del pubblico, con i vani scala di accesso ad unità residenziali;
- c. avere una superficie minima di vendita corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio e dai provvedimenti comunali di cui agli artt.11, 12 e 13 della L.R. Calabria n.17/1999 e ss.mm.ii..

4. I locali destinati ad uffici e studi (pubblici e privati), enti, associazioni, attività libero-professionali e ad esse assimilabili, ed attività artigianali di servizio compatibili, devono avere una altezza minima interna utile di metri 2,70 al netto di eventuali controsoffittature (con una altezza minima per i locali accessori, come servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni in genere, pari a m.2,40).

5. I locali di cui ai punti precedenti, qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, possono essere ubicati esclusivamente al piano terra e la loro altezza minima interna utile non deve essere inferiore a metri 3,50 a meno che i locali medesimi non siano dotati di idonei impianti di ricambio forzato d'aria.

6. Nei locali degli edifici preesistenti nella zona omogena di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuata dal PSC che presentino caratteristiche tipologiche meritevoli di conservazione, le altezze minime interne di cui ai punti precedenti possono essere derogate, qualora previste superiori, fino ad un minimo di metri 2,70 (con una altezza minima dei servizi igienici di mt. 2,20) previo parere dell'ASP. In caso di particolari problematiche di natura vincolistica o strutturale, potrà essere comunque presa in esame l'eventuale autorizzazione con altezze inferiori mediante gli opportuni accorgimenti che l'ASP riterrà meritevoli di approvazione.

7. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi o ad uffici e alle attività produttive in genere devono essere dotati di adeguati servizi igienici, con un minimo di uno e nel rispetto delle dotazioni richieste dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività, alla superficie delle unità e al numero di dipendenti, nel rispetto altresì delle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. Ogni

servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

- a. essere dotato di lavabo e W.C.;
- b. essere illuminato ed aerato direttamente; oppure illuminato e ventilato artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'ASP competente.

8. Purché ciò sia compatibile con le vigenti disposizioni in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico, al fine di incentivare la rigenerazione urbana e di contenere il consumo di suolo, le destinazioni a negozi e attività artigianali compatibili con la disciplina urbanistica di Zona possono essere attribuite anche a locali ubicati al piano interrato o seminterrato dei fabbricati preesistenti alla data di approvazione del presente REU, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a condizione che:

- a. il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione in cui deve continuare a svolgersi l'attività principale;
- b. il locale abbia requisiti di igiene, salubrità, ventilazione, isolamento termico e prestazione energetica prescritti dalle norme vigenti, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
- c. il locale al piano interrato o seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge n.122/1989.

9. Nella zona omogenea di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuata dal PSC, purché ciò sia compatibile con le vigenti disposizioni in materia di rischio idrogeologico, idraulico e sismico, possono essere destinati a bar, pub, birrerie e simili anche locali posti al piano seminterrato dei fabbricati preesistenti alla data di approvazione del presente REU, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a condizione che:

- a. abbiano accesso da spazio pubblico;
- b. abbiano i requisiti di igiene, salubrità, isolamento termico, prestazione energetica, ventilazione ed evacuazione dei fumi prescritti dalle norme vigenti;
- c. rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
- d. non sottraggano superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge n.122/1989;
- e. siano rispettate le disposizioni di ogni altro piano o regolamento di cui il Comune sia dotato, in quanto applicabili al caso di specie.

#### **Art. 50 - Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive**

Per le caratteristiche e i requisiti minimi dei locali destinati alle attività produttive non contemplate negli articoli precedenti si rinvia al rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo alle disposizioni in materia di:

- salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi e, ove applicabile, rischio di incidente rilevante.

#### **Art. 51 - Impianti**

Nella progettazione e realizzazione degli impianti a servizio dei fabbricati di qualsivoglia destinazione

d'uso devono essere rispettate le rispettive disposizioni di cui alla Legge n.10/1991 e al D.Lgs. n.192/05, nonché alle relative disposizioni attuative ed applicative, ivi compreso il deposito dei progetti, se richiesto, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Si rinvia, inoltre, al rispetto delle norme in materia di sicurezza degli impianti di cui alla L. n.46/90 e relative disposizioni attuative.

Per gli impianti a servizio di locali destinati ad uso lavorativo si rinvia alle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii. per quanto applicabili.

## **Art. 52 - Requisiti acustici**

Nella progettazione e realizzazione dei fabbricati di qualsivoglia destinazione d'uso devono essere rispettate le rispettive disposizioni di cui alla L. 447/95 e ss.mm.ii. e relative disposizioni attuative ed applicative.

Si richiamano, in particolare, le disposizioni di cui al DPCM 5.12.1997 che disciplina la *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*, definendo le prestazioni che devono garantire gli edifici in merito a:

- isolamento dai rumori aerei tra differenti unità immobiliari;
- isolamento dai rumori esterni;
- isolamento dai rumori da calpestio;
- isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo e discontinuo;
- tempo di riverberazione (per aule e palestre delle scuole).

Le predette prestazioni devono risultare verificate in opera, ad edificio ultimato.

In caso di interventi di ristrutturazione circoscritti ad una singola unità immobiliare ubicata in edificio composto da più unità immobiliari tra loro contermini, si rinvia ai chiarimenti ministeriali di cui alla Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare – Divisione IV Qualità dello Sviluppo – prot.52694 del 08.07.2020, che così si esprime:

*"...nel caso di edifici realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997, la ristrutturazione parziale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini può essere derogata dall'applicazione del decreto stesso.*

*Come già rappresentato da questo Dicastero nella citata nota prot. n. DVA-2014-0002440 del 30/01/2014, nel caso di ristrutturazione parziale va comunque assicurato il miglioramento, o quantomeno il mantenimento, dei requisiti acustici passivi preesistenti degli elementi sui quali si interviene, anche se in deroga ai valori limite normativi.*

*Nel caso di ristrutturazione totale degli elementi di separazione tra unità immobiliari differenti e contermini, o nel caso di realizzazione di nuovi elementi, ad esempio nel caso di frazionamento di unità immobiliari, per il qual caso si rimanda alla nota prot. n. 14609/RIN del 18/10/2017, ad essi si applica il richiamato decreto anche qualora l'edificio sia stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore dello stesso."*

Per quanto riguarda l'impatto acustico e i limiti di emissione ed immissione sonora nell'ambiente, si rinvia alla normativa vigente in materia e alle disposizioni del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

## **Art. 53 - Ricarica dei veicoli elettrici**

Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto vanno rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art.4, comma 1-bis, del D.Lgs. n.192/2005 ss.mm.ii., secondo le modalità attuative definite dai decreti ministeriali emanati ai sensi del comma 1-ter del medesimo articolo innanzi richiamato.

Per quanto riguarda gli obblighi relativi all'installazione di punti di ricarica lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico, ovvero nelle aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private aperte all'uso pubblico, si rinvia al successivo Art. 93 - Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.

#### **Art. 54 - Soffitti inclinati**

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno quella stabilita al precedente articolo 48.1 - Altezza minima interna.

Sono ammessi *soppalchi* nei locali principali e in quelli accessori, a condizione che l'altezza netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive tipologie e destinazioni d'uso.

Fermo restante il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, anche sismica, la destinazione dei soppalchi può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria. A tale proposito:

- il soppalco non può coprire più di 1/3 della superficie del locale sul quale si affaccia. Tale rapporto è aumentato ad 1/2 per i locali delle zone omogenee di tipo "A" di cui al DM 1444/68 individuate dal PSC;
- l'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a m. 2,20 per residenze o simili, a m. 2,00 per deposito e a m. 2,50 per funzioni commerciali o uffici aperti al pubblico. L'altezza media è il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto e la superficie del soppalco.

L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

#### **Art. 55 - Sottotetti**

Fermo restante quanto stabilito in proposito al precedente articolo 48.1 - Altezza minima interna, i locali sottostanti alle falde della copertura possono essere abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, oppure non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel numero dei piani e nel volume consentito, a condizione che la media ponderata delle altezze non superi 2,20 m. e, comunque, nel rispetto di una massima pendenza delle falde non superiore al 35%. In tal caso i sottotetti sono da considerarsi accessori e/o volumi tecnici, pur sempre nel rispetto dell'altezza massima consentita per il fabbricato.

I sottotetti esistenti conservano la qualificazione di cui al comma precedente solo nel caso in cui, indipendentemente dalle altezze utili esistenti, posseggano le caratteristiche di accessori di unità principali, e non costituiscano unità immobiliari autonome a sé stanti. In ogni caso tali accessori possono essere utilizzati come ripostigli, stenditoi, e dotati di un locale lavanderia, pur sempre nel rispetto di una pendenza delle falde non superiore al 35%.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso, con esclusione di abbaini o simili qualora non formino oggetto di previsioni planovolumetriche previsti negli strumenti urbanistici attuativi. In tal caso, gli abbaini devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere in numero di 1 ogni 25 mq. di SL del piano sottotetto;
- dimensioni del singolo abbaino: larghezza massima 1,50 m.; altezza massima non oltre il colmo del tetto.

Sarà consentito realizzare al massimo due abbaini sul lato lungo ed uno sul lato corto per l'intero fabbricato con larghezza massima dell'apertura pari a 1,50 m.. Per fabbricati di pianta diversa da quella rettangolare sarà possibile realizzare un solo abbaino per ogni lato, con le caratteristiche sopra riportate. La superficie sottesa all'abbaino stesso, non potrà essere computata ai fini abitativi del sottotetto stesso.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici, in funzione dell'uso previsto ed assentito.

#### **Art. 56 - Piani interrati**

Fermo restando le definizioni uniformi di cui all'Art. 4 - 4.1.21 - e 4.1.22 - del presente Regolamento, ai fini del presente articolo sono assimilati ai piani interrati i piani o porzioni di piani il cui estradosso del

soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc.) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 1,00 dalla quota della corrispondente sistemazione esterna con la possibilità di finestratura previa realizzazione di apposito perimetro in cemento armato e/o muratura distante metri 1,00 dall'edificio e con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 1,00 mt.

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di abitazione e relativi accessori se non hanno i rispettivi requisiti di cui all'Art. 48 - Caratteristiche e requisiti dei locali di abitazione - del presente Regolamento;
- possono essere utilizzati per destinazioni extra-residenziali nei limiti previsti dai precedenti Art. 49 - Caratteristiche e requisiti dei locali per negozi, uffici e artigianato di servizio - e Art. 50 - Caratteristiche e requisiti dei locali per altre attività produttive - del presente Regolamento;
- possono essere adibiti a locali accessori a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dal medico dell'ASP per la destinazione d'uso e sia assicurato il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dalla ASP competente, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

#### **Art. 57 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

Fermo restante il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., al fine di prevenire i rischi di infortunio a seguito di caduta dall'alto i progetti relativi ad interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività, riguardanti le coperture piane e inclinate di edifici nuovi o esistenti:

- a) devono contenere l'applicazione di misure di prevenzione e protezione, quali ad esempio sistemi di ancoraggio permanenti, che consentono lo svolgimento di attività in quota, il transito e l'accesso in condizioni di sicurezza;
- b) sono integrati da un elaborato tecnico della copertura che, con riferimento alle misure di prevenzione e protezione di cui alla lettera a), contiene le indicazioni progettuali, le prescrizioni tecniche, le certificazioni di conformità e quant'altro necessario ai fini della prevenzione e protezione dei rischi di caduta dall'alto.

L'elaborato tecnico della copertura integra il fascicolo di cui all'art.91, co.1, lettera b) del D.Lgs. n.81 del 09/04/2008, (*Attuazione dell'art. 1 della L. n.123 del 03/08/2007, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*) se è prevista la redazione di tale fascicolo, altrimenti costituisce documento autonomo da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'elaborato tecnico deve essere aggiornato nel caso di interventi che determinano modifiche strutturali dell'edificio o della semplice manutenzione della copertura.

L'elaborato tecnico della copertura è custodito dal proprietario o amministratore del condominio ed è messo a disposizione di coloro che anche successivamente alla realizzazione degli interventi svolgono attività in quota sulle coperture o sulle facciate.

Le richieste di interventi edilizi soggetti a PdC o a SCIA che prevedono un rischio di lavoro in quota di altezza superiore a 2 m. rispetto ad un piano stabile, sono corredate anche dai documenti attestanti che i soggetti addetti ad operare in quota hanno ricevuto una formazione e un addestramento adeguati alla tipologia di attività.

## Art. 58 - Caratteristiche generali delle pertinenze

Sono qualificabili come manufatti pertinenziali le opere prive di autonoma destinazione e di autonomo valore di mercato che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, in modo da non incidere sul carico urbanistico.

Tali manufatti non ricadono nella categoria d'intervento di "nuova costruzione", di cui al DPR 380/2001 art.3 comma e.6), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per singola tipologia e quando il relativo volume è comunque non superiore al 20% di quello del fabbricato principale o porzione di esso servita.

Alle predette condizioni essi possono essere realizzati in tutte le zone omogenee del PSC indipendentemente dall'indice di zona - salvo specifici divieti, limitazioni e modalità realizzative disposte dallo stesso PSC e dal presente REU - previa formazione del titolo abilitativo richiesto dalla legge. Sono comunque sottoposti al rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile in tema di distanze, delle norme igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, dei vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Sono altresì fatte salve le disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lettere e) ed e-bis) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (casi di attività edilizia libera).

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nei successivi punti specifici per ciascuna tipologia, sono considerati "*interventi di nuova costruzione*" soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

In ogni caso gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia sia già stato approvato in quel fabbricato. Pertanto nell'atto abilitativo dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi. In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica. Ciò vale in particolare per quegli interventi ancora da realizzare, su edifici nei quali siano stati già effettuati interventi simili prima dell'entrata in vigore del presente REU.

Ai sensi dell'art. 3 comma e.6) del DPR 380/2001, è richiesto il PdC quando il volume complessivo dei manufatti pertinenziali (ad eccezione dei manufatti non configuranti volume - es. gazebo, pergolati e simili - nonché di vasche e piscine interrate pertinenziali e arredi da giardino) raggiunge una consistenza volumetrica superiore al 20% della volumetria dell'immobile principale di cui costituiscono pertinenza. Nel caso di pertinenze multiple previste su corti comuni condominiali, la consistenza complessiva non deve superare il 20% del volume all'intero edificio e ciascuna pertinenza non deve superare il predetto limite nei confronti della rispettiva unità immobiliare principale servita.

In ogni caso il totale delle superfici coperte dei manufatti pertinenziali non contemplati nella costruzione originaria, realizzati nel tempo ed a prescindere dal titolo edilizio (SCIA o PdC) di riferimento, non potrà mai superare il 50% della superficie libera e scoperta di pertinenza.

Nelle zone agricole e/o a caratterizzazione rurale prevalente tali manufatti possono essere realizzati come pertinenza di abitazioni e di attività extragricole ammesse, nel rispetto delle specifiche disposizioni tipologiche e formali contenute nel presente Regolamento. Nel caso in cui tali manufatti non costituiscano pertinenza agricola in senso proprio, essi non sono da computare nel relativo calcolo.



## Art. 59 - Manufatti accessori a servizio di edifici esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lettere b-bis), e) ed e-bis) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. (attività edilizia libera) e con riferimento alle definizioni uniformi di cui all'art.4 del presente REU, i manufatti di seguito specificati non costituiscono intervento di “nuova costruzione” quando rispettano, oltre alle caratteristiche generali di cui all'articolo precedente, le seguenti prescrizioni specifiche per ogni singola tipologia:

### 59.1 - Serre da giardino

Piccole serre amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max = 20,00 mq;
- altezza esterna max = 2,40 m;

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire esclusivamente nel retro degli edifici.

### 59.2 - Serre bioclimatiche

Si definiscono “serre bioclimatiche” o “serre solari” gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico. Le serre bioclimatiche sono qualificate volumi tecnici a servizio dell'edificio.

Nella relazione tecnica deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, ai fini del presente articolo, non potrà eccedere il 10% della SL (*Superficie Lorda*) dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

### 59.3 - Gazebo

Tali manufatti, posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni ovvero in aderenza ai fabbricati e da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti specifiche:

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;
- superficie coperta max = 32,00 mq. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata lateralmente; può essere invece coperta superiormente con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciata, plexiglass o tavolato;
- non sono previste fondazioni, anche se è possibile ancorare il manufatto al suolo al fine di garantire stabilità e sicurezza.

La superficie del gazebo non è valutata ai fini dell'indice di permeabilità, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

### 59.4 - Tettoie

Le tettoie, per la fruizione protetta di spazi aperti pertinenziali abitativi o con funzioni di deposito, ricovero o stoccaggio, devono attenersi alle seguenti specifiche:

- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;

- superficie coperta max = 40,00 mq (e comunque massimo 30% della superficie se su terrazzi). È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- devono essere costituite da intelaiatura isolata o parzialmente ancorata alla muratura e composte da elementi orizzontali e verticali in legno, in ferro o altro metallo, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato, e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con manto di tipo confacente al contesto urbanistico-edilizio circostante, prive di qualsiasi elemento di chiusura perimetrale;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno della sagoma del manufatto;
- nel caso che il manufatto venga coperto con pannelli solari la superficie coperta max è pari a 50,00 mq.

### 59.5 - Pergolati

I manufatti denominati "*pergolati*" posti anche in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti specifiche:

- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature atte a consentire il sostegno del verde rampicante e come tali costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, né può essere coperta se non dalla vegetazione rampicante e relativi elementi di sostegno;
- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della struttura = 3,50 m;
- superficie coperta max = 40,00 mq (e comunque massimo 30% della superficie se su terrazzi). È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- non sono previste fondazioni, anche se è possibile ancorare il manufatto al suolo al fine di garantire la sicurezza.

### 59.6 - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

I manufatti denominati "*box in legno per ricovero attrezzi da giardino*" posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni o in aderenza alle stesse dovranno rispettare le seguenti specifiche:

- superficie lorda max pari a 12,00 mq;
- altezza esterna max, misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a 2,40 m;
- installazione esclusiva nelle aree retrostanti agli immobili;
- la copertura deve essere realizzata esclusivamente in legno, con eventuale manto di tipo confacente al contesto urbanistico-edilizio circostante.

### 59.7 - Locali integrativi per la residenza

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni gli edifici residenziali possono essere dotati di idonei locali multiuso, ubicati all'interno dell'edificio oppure (con esclusione la zona "A" di cui al DM

1444/68 perimetrata dal PSC) mediante la costruzione di un manufatto esterno nell'area di pertinenza, possibilmente in diretto collegamento con il fabbricato principale, destinati al *delivery* ovvero ad altre interazioni temporanee con funzioni e servizi esterni, anche asincrone, ed eventualmente a ciò attrezzate.

Ai fini del presente articolo detti locali, definiti da tamponature esterne, devono attenersi alle seguenti specifiche:

- altezza minima interna netta = 2,70 m. e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali ad uso abitativo;
- superficie utile max = 25 mq. Tale superficie può essere aumentata di mq 1,5 per ogni altra unità immobiliare costituente l'edificio;
- devono essere realizzati con materiali congrui con il contesto, con esclusione dell'utilizzo di lamiere e alluminio anodizzato, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e/o del contesto di inserimento.

Alle predette condizioni, le superfici lorde dei locali integrativi di cui sopra non vanno computate ai fini del calcolo della superficie lorda e del volume lordo dell'edificio.

Per gli edifici preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento (ferma restando l'esclusione disposta al primo comma per la zona "A" di cui al DM 1444/68) si applica, ai fini dell'adeguamento alle presenti disposizioni, la deroga alle distanze minime tra i fabbricati stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, fermo restante quanto inderogabilmente disposto dal Codice Civile.

#### **59.8 - Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinenziali**

Ad esclusione della zona "A" di cui al DM 1444/68 individuata dal PSC, nelle zone urbane ed extraurbane è ammessa la realizzazione, quali manufatti pertinenziali, di piscine private interrate, campi da tennis ed attrezzature per lo sport all'aperto in genere a condizione che dette attrezzature siano a servizio permanente ed esclusivo di abitazioni, attività agrituristiche o ricettive legittimamente in essere, e poste nelle immediate vicinanze delle stesse.

La realizzazione delle piscine pertinenziali nei termini di cui innanzi è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo; le vasche dovranno risultare completamente interrate;
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- siano contenute entro una superficie massima di 40 mq.. Nel caso di attività di tipo turistico ricettivo o agrituristiche, l'Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi consultivi comunali potrà autorizzare piscine di dimensioni maggiori a condizione che le stesse non alterino i caratteri di pregio ambientale e paesaggistico dei luoghi, fermo restante qualsivoglia altro parere obbligatoriamente richiesto nel caso specifico;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, legno o laterizio ed abbia una superficie inferiore a quella della vasca;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- il vano tecnico, da ubicarsi in prossimità della piscina, di superficie massima mq.12,00 ed altezza utile massima 2,20 m., dovrà essere completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata vano tecnico).

È vietato lo scarico diretto, delle acque di ricircolo o ricambio, nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua. In fase progettuale va

sempre valutato prioritariamente il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

La realizzazione di campi da tennis, da padel, basket o simili, scoperti e ad uso pertinenziale privato, ovvero a servizio di attività agrituristiche o turistico-ricettive legittimamente in essere, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia dotata di idonei sistemi drenanti e di scolo ed abbia colorazione compatibile e coerente con il contesto e con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- nelle zone urbanistiche a caratterizzazione agricola, gli eventuali locali di servizio siano realizzati solo attraverso l'utilizzazione di manufatti legittimamente preesistenti;
- gli eventuali impianti di illuminazione siano realizzati in modo da minimizzare l'inquinamento luminoso, fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
- siano rispettate le disposizioni in materia di acustica ambientale, come disciplinate dal Piano di Zonizzazione acustica del Comune e dalla normativa vigente.

#### **Art. 60 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie**

Nelle zone produttive e terziarie perimetrate dal PSC (tipo "D" di cui al DM 1444/68 o ad esse assimilabili in base alla caratterizzazione urbanistica definita dal PSC medesimo) sono considerate pertinenti le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura dovrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciata.

È inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari termici o fotovoltaici. I manufatti dovranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre zone disciplinate dal PSC, diverse da quelle di cui al primo comma del presente articolo, per le strutture di cui al presente articolo dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

#### **Art. 61 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari**

I manufatti denominati "*tunnel estensibili*", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenti solo ed esclusivamente in ragione della funzione a cui assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possano essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, tali tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

### **Art. 62 - Manufatti per la dimora dei cani**

Tale tipologia di manufatto è considerata pertinenziale quando posta esclusivamente su giardini privati ed è utilizzabile esclusivamente per il riparo dal sole e dalle intemperie, nonché allorquando rispetti le seguenti ulteriori specifiche:

- superficie massima di 12,00 mq. compresa la cuccia che non potrà superare mq 6,00;
- altezza massima 2,00 m.;
- sia garantito il rispetto della *“Convenzione Europea per la protezione degli animali da compagnia”* ratificata con Legge 4 novembre 2010, n.201.

La struttura non dovrà essere tamponata lateralmente e la copertura dovrà essere in materiale ligneo trattato in maniera da ridurre l’impatto ambientale; eventualmente sarà possibile l’utilizzo di tegole tipo *“canadesi”*.

### **Art. 63 - Manufatti accessori a servizio di piccoli appezzamenti coltivati ad orto**

Sono considerate pertinenze i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti specifiche:

- struttura portante leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale e copertura verniciati ed impermeabilizzati sulla copertura. Colori compatibili con il contesto;
- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a 2,40 m;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell’area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

### **Art. 64 - Manufatti accessori per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità**

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La funzionalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale. Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l’area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

### **Art. 65 - Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui**

Le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o che presentino comunque uno stato di degrado e di incoerenza con il contesto limitrofo, purché legittimati in base a regolari atti abilitativi, ovvero realizzati anteriormente al 01/09/1967 nelle aree esterne alla delimitazione dei centri abitati e prima del 17/08/1942 nei centri abitati, sono assoggettabili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell’ambito di riferimento, ad intervento di recupero e riqualificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume ed eventuale spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero

con il contesto ambientale cui appartengono. È consentito un aumento di volume non superiore al 10% del volume originario per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Gli interventi si attuano previo rilascio di Permesso di Costruire. Tutti gli interventi dovranno essere conformi dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente Regolamento e delle Norme allegate agli strumenti urbanistici vigenti, in funzione della zona urbanistica in cui ricadono.

In caso di inerzia dei proprietari dei manufatti costituenti detrattori ambientali e/o caratterizzati da degrado, sarà facoltà del Sindaco o di altra Autorità competente intimare l'obbligo di intervento a tutela dell'igiene e del decoro pubblico.

## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

### Art. 66 - Criteri generali di progettazione dello spazio pubblico o di uso pubblico

#### 66.1 - Accessibilità e connettività

Lo spazio pubblico deve essere accessibile in quanto parte di una rete di luoghi pubblici della struttura urbana e non come luogo “specializzato” e separato. Lo spazio pubblico è parte di una rete di percorsi, piazze, giardini, edifici a vocazione pubblica che ne garantiscano la vitalità nelle diverse ore del giorno.

Lo spazio pubblico connette i luoghi della città in quanto li rende accessibili.

Lo spazio pubblico deve poter interagire con gli spazi privati e integrarsi con gli spazi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati in cui si possano svolgere comunque attività rivolte alla socialità delle persone e allo svolgimento di attività in comune.

Lo spazio pubblico deve essere facilmente accessibile a tutti senza differenze di genere e di età. Dovranno quindi essere adottate soluzioni che limitino il più possibile la presenza di ostacoli o dislivelli difficilmente superabili. Ove necessario dovranno essere previste le migliori soluzioni architettoniche in continuità con la struttura generale dello spazio progettato. A titolo di esempio i necessari dispositivi per favorire l'accessibilità a persone diversamente abili dovranno essere integrati nelle soluzioni progettuali generali evitando l'introduzione di dispositivi specifici.

#### 66.2 - Flessibilità e facilità di uso

È necessario favorire usi diversi nello spazio e nel tempo evitando la specializzazione dei luoghi. A questo proposito il progetto deve poter favorire l'interazione tra ambiti diversi e permettere una differenziazione degli usi e delle attività che vi si potranno svolgere. Si dovrà per quanto possibile prevedere usi temporanei e attività pubbliche o di interesse pubblico: manifestazioni culturali, mercati, attività ludiche etc.

Dovranno essere evitate il più possibile configurazioni degli spazi, disposizioni delle alberature e degli arredi (panchine, fontane, elementi artistici) tali da limitare la flessibilità d'uso auspicata.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo di materiali durabili, facilmente gestibili e manutenibili e che permettano di favorire l'uso differenziato dei luoghi.

### 66.3 - Relazione naturale-artificiale

Lo spazio pubblico potrà presentare diversi gradi di integrazione di elementi naturali e artificiali, a partire dai parchi e giardini, caratterizzati da una permeabilità dei suoli prossima al 100%, fino ad arrivare a strade e piazze urbane pavimentate.

Il progetto deve approfondire e porre particolare attenzione:

- all'inserimento di essenze compatibili con i luoghi nel rispetto della biodiversità dell'ambiente;
- alla manutenzione e alla gestione dei cicli di potature;
- alla permeabilità dei suoli e alle tecniche di filtraggio depurazione e riuso delle acque meteoriche;
- agli impianti tecnologici per l'illuminazione e l'irrigazione delle aree;
- alle interazioni tra suoli diversi (terreno naturale – pavimentazione) e alla durabilità delle soluzioni scelte.

### 66.4 - Spazi pubblici: percorsi e pavimentazioni

Le pavimentazioni prevedranno l'interazione di diverse modalità d'uso (es. in aree pedonali, passaggio di autoveicoli per emergenza o scarico merci). Gli spessori della pavimentazione dipenderanno dalle caratteristiche dei materiali prescelti, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni su materiali specifici. Dovranno inoltre avere caratteristiche morfologiche tali da consentire il facile deflusso delle acque e la loro raccolta in apposite caditoie al fine di convogliarle nella rete fognaria o di prevederne l'eventuale recupero e riutilizzo.

Le scelte relative a modalità di realizzazione di aree pavimentate o di sentieri e percorsi varia a seconda delle tipologie di spazi da realizzare. Le caratteristiche fondamentali da tenere in considerazione sono:

- grado di accessibilità pedonale e carrabile;
- permeabilità delle pavimentazioni;
- selezione di materiali durevoli;
- semplicità di gestione e manutenzione dei materiali.

### 66.5 - Attrezzature e arredi

Gli arredi dovranno essere integrati nel disegno dello spazio pubblico prevedendo la possibilità di usi differenziati degli spazi e la possibilità di trasformazione temporanea degli stessi. La progettazione degli arredi dovrà definire la forma i materiali e le dimensioni dei diversi elementi previsti e delle attrezzature necessarie. In particolare:

- panchine, sedute, cestini portarifiuti (suddivisi per tipologia di rifiuti per la raccolta differenziata), fioriere ed eventuali strutture di separazione: dovranno essere realizzati con materiali durevoli nel rispetto del comfort degli utenti;
- aree di gioco dei bambini: dovranno essere rispettate le normative europee vigenti e i requisiti generali di sicurezza; particolare attenzione potrà essere posta alla varietà dei giochi in relazione a diverse fasce di età e funzioni psico-motorie e pedagogiche;
- fontane ornamentali: saranno munite di apposito impianto di riciclo dell'acqua ed eventuali fontanelle e beverini per animali da compagnia collegati alla rete dell'acqua potabile;
- cigliature e pavimentazioni: dovranno possedere caratteristiche di durevolezza dei materiali e compatibilità con gli usi previsti (aree carrabili, aree confinanti con aree a verde, aree che prevedono attività di mercato etc.);
- grate di aerazione di eventuali strutture nel sottosuolo o per raccolta delle acque: utilizzate nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a 2 cm.

#### 66.6 - Aree verdi in ambiente urbano

Negli spazi pedonali a forte valenza urbana è auspicabile l'inserimento di aree piantumate con valenza prevalentemente estetica e di arredo, ma anche in funzione del miglioramento della qualità ambientale e, ove necessario e possibile, della garanzia della continuità dei sistemi ecologici.

#### 66.7 - Vivibilità e sicurezza

Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e offrire la possibilità di attivare spontaneamente interazioni sociali, culturali ed economiche. Un buon grado di vivibilità e interazione sociale garantirà la sicurezza dei luoghi attraverso l'uso diffuso e condiviso: il più efficace ed efficiente controllo sociale è quello che deriva dall'unione dello spazio pubblico dal corpo edilizio e urbano della città.

La sicurezza non è garantita dalla chiusura dello spazio durante le ore notturne; potrà essere ad esempio adottato un sistema di illuminazione differenziato a seconda dei luoghi e degli usi principali immaginati lasciando, però, "*spazi tecnologici*" di modifica dell'assetto illuminotecnico in modo da poterlo implementare nel caso di diverse necessità momentanee.

Il tema della sicurezza riguarda anche la normale e quotidiana convivenza tra persone, veicoli a motore e altri utenti degli spazi aperti. A tale scopo si potranno prevedere forme di continuità degli spazi che mirino a tutelare pedoni e ciclisti realizzando forme di dissuasione del traffico non mirate a separare nettamente gli spazi, ma a fluidificare lo scorrimento delle auto e a limitarne la velocità con le cosiddette *isole ambientali*, in cui convivono auto e pedoni e laddove questi ultimi, ove possibile, si riappropriano della strada come luogo pubblico e di gioco.

#### 66.8 - Gestione e manutenzione

Nel processo di progettazione dovranno essere particolarmente approfonditi gli aspetti della durabilità e della facilità di manutenzione dei materiali impiegati e di gestione degli spazi attraverso l'integrazione tra i diversi attori che in questi spazi interagiscono.

La gestione può comprendere processi di integrazione di attività private (esercizi commerciali rivolti al pubblico quali bar, ristoranti, librerie, giornali) che rendano gli spazi vitali e che collaborino agli aspetti di manutenzione della qualità ambientale dei luoghi.

Dovranno essere favorite tutte le attività di coinvolgimento dei cittadini e di sviluppo del senso civico sia nella fase di progettazione e di individuazione delle caratteristiche che lo spazio dovrà avere per rispondere ai bisogni delle persone che in quelle di ordinaria gestione.

A titolo esemplificativo si può menzionare la creazione di: giardini condivisi, elementi di design dedicati (quali cestini per la raccolta differenziata o simili), strutture di interazione (padiglioni per attività di associazioni), aree ludiche e centri anziani. Tutte le attività dovranno partecipare allo spazio pubblico integrandosi.

#### Art. 67 - Strade

I progetti edilizi o urbanistici comprendenti la realizzazione di opere di viabilità devono assicurare adeguate caratteristiche prestazionali di tali opere secondo i seguenti principi:

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni stradali sottodimensionate, ovvero tali da non consentire la previsione dei singoli elementi (corsie, banchine, percorsi, ecc.), ma nemmeno sovradimensionate, ovvero tali da comportare usi impropri degli spazi;
- la viabilità principale di accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali,



## Comune di Rombiolo (VV)

eventualmente separata dagli insediamenti mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) e va realizzata impiegando prioritariamente materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);

- le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di moderazione del traffico (*traffic calming*), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e alla salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
- per le strade interne alla zona "A" perimetrata dal PSC e nelle zone di vincolo ambientale, storico o archeologico, le pavimentazioni originarie – ove esistenti – vanno conservate e restaurate. In tali zone, eventuali rifacimenti ed integrazioni, laddove non sia possibile recuperare e/o documentare i materiali originari, devono essere realizzati con materiali consoni con il contesto, di concerto con l'autorità deputata alla tutela dei valori protetti;
- per le strade esterne ai centri abitati deve essere dedicata particolare cura all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze vegetali autoctone e la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra o rivestiti in pietra o siepi;
- gli elementi strutturali e formali delle strade, ivi comprese barriere e *guard-rail*, devono essere diversificati a seconda del contesto urbano e ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione deve indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto urbano e ambientale diverso da quello precedentemente attraversato;
- per tutti gli interventi di viabilità deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. I progetti dovranno sempre valutare – nel caso di compresenza di superfici stradali e a verde – la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde;
- per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione e la sicurezza della viabilità, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento qualificante di progettazione organica e di corretto inserimento nel contesto.

Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada e dovrà farsi riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 n.6792 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade – o eventuali successivi aggiornamenti.

Dal punto di vista dell'impatto acustico, ai sensi del comma 2 dell'art.8 della Legge n. 447/1995, per ogni realizzazione, modifica o potenziamento di strade di tipo A, B, C, D, E ed F (secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni) deve essere predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale ai sensi della normativa nazionale e seguendo le relative Linee Guida regionali.

Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

Sono **interventi di ristrutturazione viaria**:

- l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;

- il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine.

Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n.236/89 e n.503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.

Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

#### **Art. 68 - Portici o gallerie, pubblici o ad uso pubblico**

Compatibilmente con quanto statuito dal RE Unico nazionale, nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione "pesante", all'esterno e all'interno degli edifici possono essere previste portici o gallerie, soggette all'uso pubblico, appartenenti a uno dei due seguenti tipi:

- a) gallerie in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico soltanto in determinate ore del giorno; esse sono di norma a fondo cieco e assolvono alla funzione di consentire l'accesso agli ingressi interni di edifici complessi; su di esse possono prospettare e avere accesso soltanto locali di esercizio del commercio al dettaglio o di somministrazione, con le relative vetrine;
- b) portici o gallerie in cui la circolazione pedonale del pubblico è ammessa sempre, sia nelle ore diurne che in quelle notturne; esse sono destinate, oltre che agli scopi di cui alla lettera a), anche al pubblico transito pedonale per collegamento di luoghi e spazi pubblici.

La progettazione di tali spazi, che siano pubblici o privati di uso pubblico, dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine edilizie consolidate.

Il pavimento dei portici deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela naturalistico-ambientale o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i portici e le gallerie posti su aree di loro proprietà e soggetti a pubblico passaggio.

### **Art. 69 - Piste ciclabili**

La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e vanno rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.

I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quelli motorizzati.

Le dimensioni ed il calibro della pista, nel rispetto delle suddette direttive e prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale e ad eventuale micromobilità, la larghezza della pista dovrà essere idoneamente dimensionata ai fini della sicurezza della circolazione ed in relazione ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii. e alle specifiche norme di settore.

Nella progettazione e realizzazione di piste ciclabili o ciclo-pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.

Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento di biciclette.

### **Art. 70 - Parcheggi**

Le aree di parcheggio scoperte devono essere preferibilmente alberate con essenze autoctone o tradizionali, posizionate in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. A tale fine va garantita la piantumazione di almeno un albero ogni 70 mq. di asfalto.

Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto riservati ai veicoli condotti da persone disabili munite di contrassegno.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.

Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.

Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.

I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento nonché quelli finalizzati al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, con il minimo di n.1 parcheggio per unità, anche in aree

di proprietà che non fanno parte del lotto ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso.

Per le attività diverse da quelle residenziali, oltre al sopra citato parcheggio privato, qualora previsto dalla strumentazione urbanistica dovrà essere reperito anche lo standard pubblico (parcheggio e verde).

Per la disciplina dei casi in cui è possibile la monetizzazione delle predette dotazioni si rinvia al precedente Art. 24 - Monetizzazione degli standards.

### **Art. 71 - Piazze e aree pedonalizzate**

Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette secondo le disposizioni dell'Amministrazione comunale. A tale scopo devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnalazioni a terra o marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.

Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta all'eliminazione delle barriere architettoniche e alla sicurezza di bambini ed anziani.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità.

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere verificata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento qualificante di progettazione unitaria.

Particolare cura deve essere posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento deve rispondere a criteri unitari e organici di progettazione.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (sistema di griglie di raccolta delle acque, canali, pozzetti e tubi) per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. I progetti dovranno sempre valutare – nel caso di compresenza di superfici pavimentate e a verde – la possibilità del recupero delle acque piovane per riutilizzarle a fini irrigui delle superfici a verde.

### **Art. 72 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

Tutte le strade di nuova realizzazione, con esclusione della viabilità autostradale e, per i tratti esterni al centro abitato, di quella sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente Regolamento ed alle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli ambiti extraurbani, ovvero esterni al centro abitato, va prevista, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità lenta e pedonale.

Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti Uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

I marciapiedi, nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 (art.3.4.6, DM 5 novembre 2001, n.6792

“Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”) ed in presenza di ostacoli la larghezza netta tollerata non dovrà essere inferiore ai 90 cm. per tratti inferiori a 10 m. di sviluppo lineare, fatte salve le deroghe ammesse per legge in aree vincolate (art.8.2.1, DM 236/89).

I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini e ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, anche in considerazione dell'eventuale passaggio di carrozzine e/o passeggini, e collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità a quanto stabilito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..

Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..

Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali ad esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, indicazioni turistiche, ecc.), cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, colonnine/postazioni per ricarica di biciclette e veicoli elettrici (comunque parcheggiati sulla adiacente carreggiata), armadietti tecnologici, ecc., nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Il posizionamento e tipologia degli armadietti tecnologici devono essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale ed è necessaria l'acquisizione del nulla osta dei proprietari degli edifici prospicienti. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile dai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

### **Art. 73 - Uscite dalle autorimesse, passi carrabili**

Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

Gli accessi che si aprono su strade gestite da enti diversi dal Comune dovranno presentare, unitamente al titolo edilizio abilitativo comunque denominato, la documentazione che attesti l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Nel caso di strade pubbliche di proprietà Comunale e private assoggettate all'uso pubblico, gli eventuali cancelli dei nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 per le residenze e di almeno m.6 per l'accesso alle attività non residenziali (misurati in senso perpendicolare rispetto al senso di marcia dal filo strada incluse le mobilità pedonali e ciclabili) salvo la possibilità di deroga accordata dai competenti Uffici.

Per i punti di accesso di tipo misto (pedonale e carraio), in caso di dimostrata impossibilità di realizzazione separata di tali accessi sarà ammessa la realizzazione di un unico accesso promiscuo con utilizzo di adeguati sistemi di sicurezza (segnalazione luminosa, di sistema di sicurezza a fotocellule, secondo la specifica normativa).

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, teatri, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 m., misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Qualora si intervenga sulle recinzioni esistenti, gli accessi dovranno essere adeguati nel rispetto dei limiti di cui sopra, salvo dimostrata impossibilità nel qual caso dovrà comunque essere previsto il miglioramento.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

#### **Art. 74 - Chioschi/dehors su suolo pubblico**

È consentita la realizzazione di strutture denominate "Dehors", su suolo pubblico, area privata e area privata aperta al pubblico passaggio a servizio dei locali di somministrazione alimenti e bevande, nel rispetto dei limiti e caratteristiche di cui al Regolamento per le occupazioni di suolo pubblico e dell'eventuale specifico Regolamento comunale per i dehors.

Il predetto regolamento disciplina i casi in cui tali manufatti possono essere definiti quali elementi di arredo ed essere quindi essere autorizzati con concessione di suolo pubblico, senza necessità di titolo edilizio. Dovranno in tal caso essere comunque proposti come elementi d'arredo amovibili, con caratteristiche tali da definire un aspetto armonico nel contesto urbano circostante tenuto conto dei profili ambientali, architettonici, storici ed urbanistici dello stesso. La struttura così conformata, sia essa isolata oppure aderente ad edifici – in tal caso nel rispetto di quanto stabilito al successivo Art. 75 -, deve essere costituita da elementi leggeri in legno o metallo aperti, o apribili, su tutti i lati e sulla copertura.

Qualora invece, ferme restando le esclusioni eventualmente impartite dalla specifica regolamentazione comunale e l'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sia prevista la realizzazione di manufatti aventi caratteristiche diverse da quelle sopra riportate, gli stessi dovranno intendersi come "nuove costruzioni" e pertanto dovranno essere oggetto di preventiva presentazione di istanza edilizia.

I chioschi che ospitano attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di vendita di prodotti del settore alimentare dovranno altresì rispondere ai requisiti previsti dalle norme in materia di igiene per attività di produzione, preparazione, vendita e somministrazione di alimenti e bevande.

#### **Art. 75 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

Lungo le facciate di edifici fronteggianti spazi pubblici, ove non ostino ragioni tecniche, possono essere realizzate intercapedini sotterranee per la posa di condutture, cavi e altri impianti di pubblici servizi. Tali intercapedini sono realizzate a cura e spesa dei proprietari degli edifici. Analoghe intercapedini possono essere realizzate su aree private per edifici non fronteggianti spazi pubblici ed essere assoggettate a servitù per il passaggio dei pubblici servizi.

Fatte salve le norme regolamentari specifiche per l'autorizzazione all'installazione di chioschi e *dehors* su suolo pubblico, deve sempre essere riservato un percorso per il transito dei pedoni di almeno 90 cm libero da ostacoli tra gli immobili esistenti e i chioschi, gazebo o *dehors*.

## Art. 76 - Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni, sia su strada che lungo i confini di proprietà, in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00.

Le recinzioni vengono così normate per singola zona territoriale omogenea:

- zona territoriale omogenea di tipo A, tipo B e tipo C: le recinzioni potranno avere altezza complessiva di ml 2,50 ed essere realizzate con basamento in muratura o calcestruzzo di cemento dell'altezza di ml. 1,00 ed inferriate, ed essere schermate con essenze di siepe o piante rampicanti sempre verdi; il basamento dovrà essere rifinito in intonaco, o rivestito con materiale lapideo o similare;
- zone territoriali omogenee di tipo D: le recinzioni potranno avere altezza complessiva di ml 3,00, essere realizzate in muratura piena, rifinite con intonaco di tonalità media e schermatura con essenze rampicanti sempreverdi.
- zone territoriali omogenee di tipo E: le recinzioni, sia su strada che lungo i confini di proprietà, potranno avere altezza massima complessiva di ml. 2,00 ed essere realizzate con rete metallica, inferriate e simili. L'eventuale basamento in muratura o calcestruzzo non dovrà superare l'altezza di cm. 50.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura.

Per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Per la piantumazione di siepi ed alberature in prossimità delle immissioni sulla viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità o compromettenti la sicurezza della circolazione stradale carraia, ciclabile e pedonale, si rinvia alle prescrizioni al riguardo contenute nel Codice della Strada.

Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui, a giudizio della competente Commissione consultiva comunale e - nei casi previsti dalla Legge - della competente Soprintendenza, la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche ambientali, architettoniche, storiche ed urbanistiche del contesto e la continuità degli spazi aperti, dei conchi di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, quelle a protezione dei corsi d'acqua.

Qualora si eseguano lavori edili o trasformazioni di territorio in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare dei lavori deve intercludere, con recinzione provvisoria, i luoghi destinati ai lavori. È fatto inoltre obbligo di adottare tutti gli accorgimenti tecnici, da richiedere alle competenti strutture comunali in materia di mobilità.

Gli Uffici comunali competenti possono disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto delle disposizioni del presente articolo, facendoli eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## Art. 77 - Numerazione civica

Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da esso determinato. A tal fine, agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. Il numero civico deve essere collocato a lato della porta di ingresso, a destra di chi la guarda, dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 1,80 a 2,40 metri e deve essere mantenuto nella medesima

posizione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune e aggiornati a cura dell'Ufficio comunale competente. I proprietari degli edifici sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Ove un proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico entro un mese dalla intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune in danno del proprietario medesimo. I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto a essi imputabile. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi in via di soppressione.

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione dell'agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.

L'apposizione del numero civico assegnato è obbligatoria; in caso di violazione di quanto disposto, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione non inferiore a cento euro e non superiore a trecento euro.

L'aggiornamento della numerazione civica resta a cura dell'Ufficio comunale competente.

#### **Art. 78 - Impianti di distribuzione di carburanti**

Per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti si rinvia alle disposizioni riportate più avanti nel presente REU.

### **CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE NATURALE E RURALE**

#### **Art. 79 - Aree verdi**

Le aree verdi di proprietà pubblica o privata, comprese le aree scoperte di pertinenza degli edifici, sono soggette in tutto il territorio comunale alle seguenti prescrizioni di tutela del verde e dell'ambiente:

- sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
- le aree scoperte che rivestano valore storico tipologico o documentale (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
- nelle parti di territorio a prevalente caratterizzazione rurale vanno conservate e integrate le bordure vegetali con essenze tradizionali (es. quercia, gelso, salice, sambuco e alberi da frutta, per le aie; pioppo, salice, olmo e specie arbustive ripariali, lungo i corsi d'acqua);
- le pavimentazioni esterne originarie di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica.



Per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi in ambito urbano si rinvia a specifico Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero allo specifico piano di settore di cui al successivo Art. 82 - Piano del Verde Urbano.

### **Art. 80 - Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque piovane - Contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi acqua potabile**

Le opere di sistemazione del terreno e di regimentazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica. Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi.

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Negli interventi di nuova edificazione ed in quelli di demolizione e ricostruzione, nell'ambito dei sistemi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche deve valutarsi prioritariamente la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi e aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASP competente). Sono da considerarsi compatibili gli usi di seguito esemplificati:

#### **A. Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:**

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

#### **B. Usi compatibili interni agli organismi edilizi:**

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

### **Art. 81 - Permeabilità delle aree esterne**

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano un rapporto tra l'area delle superfici esterne permeabili e l'area totale esterna di pertinenza del sito pari almeno al **40%**, compatibilmente con il rispetto delle norme in materia di prevenzione dell'inquinamento.

Dette soluzioni progettuali devono prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza, consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo prioritario di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

## Art. 82 - Piano del Verde Urbano

1. In coerenza con la “Strategia Nazionale del Verde Urbano” e con le “Linee guida per la gestione del verde urbano” definite, in attuazione della L. 10/2013, dal *Comitato per lo sviluppo del verde pubblico* presso il Ministero della Transizione Ecologica, il Comune si dota di un *Piano del Verde Urbano* per definire un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici urbani.
2. Il Piano del Verde Urbano dovrà essere redatto da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano.
3. Il *Piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:
  - a) un **censimento del verde**, contenente una rilevazione ed un’analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di carta di rilievo del verde urbano, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
  - b) un **Regolamento del verde**, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l’attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e conterrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, etc.;
  - c) un **Piano degli interventi** sul verde pubblico, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
  - d) un **Piano generale della manutenzione** del verde pubblico, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l’effettuazione;
  - e) un **Piano generale di programmazione** del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
  - f) un **Piano di promozione** del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini.
4. L’eventuale diversa articolazione dei contenuti del Piano dovrà comunque perseguire gli scopi di cui al primo comma del presente articolo coerentemente con le “Linee guida per la gestione del verde urbano” ivi citate.
5. Il *Piano degli interventi* e il *Piano generale della manutenzione* potranno essere periodicamente aggiornati a cura dell’Ufficio Lavori Pubblici in coordinamento con l’Ufficio Ambiente, mentre il *Piano generale di programmazione* e il *Piano di promozione* potranno essere periodicamente aggiornati dalla Giunta Comunale su proposta degli Assessori competenti ai rami interessati, in coordinamento con la programmazione triennale delle OO.PP. e con il bilancio dell’Ente. L’intero *Piano del verde urbano* dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall’Amministrazione.

## Art. 83 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti, sia pubblici sia privati, che posseggono caratteri di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino, ovvero alla valorizzazione, dei caratteri originari e all’eliminazione degli elementi riconosciuti come impropri.

Qualsiasi modifica è subordinata alla previa presentazione di un progetto di riordino e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione storica e naturalistica.

#### **Art. 84 - Orti urbani**

L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la realizzazione di orti urbani in aree verdi pubbliche o private.

Si definisce "orto urbano" l'appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, escluse le zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui al DM 1444/68, destinato alla coltivazione di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le tradizioni locali e le competenze agronomiche dei cittadini. I prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani realizzati su suolo privato e pubblico possono essere destinati alla commercializzazione.

Ai predetti fini, il Comune si dota di un apposito *Regolamento/Disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani* da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nella progettazione e nell'allestimento di orti urbani, al fine di una corretta ed ottimale localizzazione, è scelta una giacitura ottimale in relazione al contesto microambientale.

Nella conduzione degli orti urbani è comunque prescritto di:

- tenere costantemente sistemata, pulita e ordinata l'area, eliminando la vegetazione infestante;
- irrigare prevalentemente con sistemi di recupero dell'acqua piovana evitando ristagni d'acqua;
- non installare manufatti adibiti a ricovero attrezzi, se non autorizzati;
- non depositare materiali non strettamente connessi alla coltivazione del terreno, né materiali inquinanti o altrimenti nocivi;
- non allevare animali di bassa corte;
- smaltire direttamente sul posto i residui della coltivazione attraverso il compostaggio del rifiuto organico.

#### **Art. 85 - Tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale**

Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico o di valore paesaggistico-ambientale, come zonizzati e disciplinati dal PSC, sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione degli elementi di valore storico, architettonico, tipologico e documentale del patrimonio edilizio-urbanistico tradizionale e del relativo tessuto viario.

Nelle aree rurali e aperte, ferme restando le norme gerarchicamente sovraordinate non derogabili, non è consentito:

- praticare sistemi di coltivazione o di allevamento che comportino alterazioni significative del paesaggio agrario dominante nella macroarea di riferimento (cromatismi, trame degli appezzamenti tracciate da siepi o filari arborei, alberature degli appezzamenti, cornici vegetali dell'agro-mosaico, ecc.);
- modificare le tipologie tipiche delle sistemazioni idrauliche agrarie delle superfici dell'ambito territoriale;
- alterare l'architettura tipica dei fontanili e degli abbeveratoi, anche se in disuso; nel loro intorno, in via transitoria;
- modificare opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica in disuso (canali irrigui, canali di bonifica, sistemazioni di fossi in pietra, pozzi, depositi d'acqua di molini, vasche di frantoi,

piccoli invasi ecc.) caratterizzati da particolari tecniche e maestria di esecuzione; potranno prevedersi solo interventi di recupero idonei alla conservazione dei caratteri originari;

- trasformare relitti di tratturi, sentieri, strade vicinali usate per il trasporto animale, e altri elementi o tracciati visibili della viabilità rurale precedente alla meccanizzazione dei trasporti agricoli, nonché tutte quelle aree destinate allo stoccaggio dei prodotti agricoli con caratteristiche tipiche della zona (pavimentazioni e/o delimitazioni in pietra, tufo ecc.);
- eliminare o modificare la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi, le aie e i corsi d'acqua, ovvero alterare le cornici vegetali dell'agro-mosaico tradizionale;
- abbattere alberi con un'età stimata superiore a cento anni;
- realizzare con essenze vegetali non autoctone l'imboschimento di superfici agricole, la ricostituzione di boschi e l'imboschimento di tare o superfici pubbliche (scarpate di strade ecc.).

Nelle aree rurali aperte è fatto obbligo di:

- mantenere i ciglionamenti, le scarpate, i muri a secco e le altre tare delle superfici private e pubbliche garantendo la presenza di una composizione floristica eterogenea, senza l'uso dei diserbanti, di pirodiserbo e di altri presidi chimici, e, laddove praticabile e consentita, praticando la semina su sodo di colture a perdere per l'alimentazione della fauna selvatica;
- limitare nelle attività agricole l'uso di prodotti chimici secondo i principi della lotta guidata e prevedere per quanto possibile, l'uso di metodi di produzione biologici.

Accanto agli opportuni accorgimenti da adottare in fase progettuale ed esecutiva, concorrono all'obiettivo di cui al primo comma del presente articolo le disposizioni di cui ai punti che seguono.

#### 85.1 - Criteri di utilizzo del territorio rurale

L'edificabilità del territorio rurale è strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.

Nelle aree di cui al presente articolo e ferme restando le ulteriori disposizioni di tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale di cui al presente Regolamento, sono ammissibili, nel rispetto della legislazione vigente e nei termini previsti dal PSC e dagli strumenti urbanistici attuativi e di settore, le seguenti funzioni:

- a) usi collegati allo svolgimento delle attività agricole, agro-forestali e zootecniche, compresa la funzione abitativa a servizio dei fondi agricoli con le relative pertinenze;
- b) attività di trasformazione agro-alimentare ed enogastronomica, anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE;
- c) attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, queste ultime qualora sussistano i requisiti di cui alla vigente legislazione in materia;
- d) uso misto, anche in conseguenza della riconversione e/o integrazione delle attività agricole in attività del settore artigianale, commerciale e terziario, anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR. Tali attività vanno comunque contenute per dimensioni produttive e per uso della risorsa suolo secondo quanto disposto dal PSC e dagli eventuali strumenti attuativi;
- e) aree e attrezzature per lo svago e il tempo libero (sportive, ricreative, ricettive, ristorative), anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE, nel rispetto dei carichi insediativi urbanistici previsti dal PSC e dagli eventuali strumenti attuativi;
- f) pubblici esercizi di somministrazione ed esercizi di vicinato nel rispetto delle previsioni dei provvedimenti comunali di cui alla L.R. Calabria n.17/1999 e ss.mm.ii..

Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione non ammissibile verso una funzione ammissibile, nonché mutamenti tra destinazioni ammissibili, secondo le procedure di cui al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e alla L.R. Calabria n.19/2002. È vietato il mutamento di destinazione d'uso verso una funzione non ammissibile, anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle

vietate. Nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni non ammissibili legittimamente preesistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione dell'inquinamento e previa valutazione - in contraddittorio con l'Amministrazione comunale - delle possibilità di delocalizzazione in diversa zona urbanistica.

E' sempre consentita la riconversione ad uso residenziale di volumetrie già assentite per gli usi abitativi aziendali di cui al punto a) del secondo comma del presente articolo.

Per le recinzioni si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 76 - Recinzioni.

Per la realizzazione di infrastrutture a rete, fermo restando quanto stabilito al seguente punto 85.3 - Viabilità agroforestale - si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 88 - Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale.

### **85.2 - Ulteriori prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura**

È vietata la demolizione, anche parziale, di manufatti costituenti testimonianza della tradizione rurale produttiva e abitativa, fatto salvo quanto necessario per documentate esigenze antisismiche ed igienico-sanitarie.

Nelle nuove edificazioni e negli interventi su edifici preesistenti privi dei predetti valori, la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche contemporanee, assicuri comunque, mediante l'uso di materiali, finiture e cromatismi compatibili con il contesto, il corretto inserimento di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti di architettura rurale contemporanea.

Ai predetti fini è comunque da ritenersi prioritario il ricorso a soluzioni tecniche e tecnologiche afferenti ai principi della bioarchitettura (es.: utilizzo di paglia, terra cruda, legno, sughero, pietra naturale, ecc.), in quanto atte a conseguire migliori prestazioni energetiche ed ecologiche nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

### **85.3 - Viabilità agroforestale**

Si intende per viabilità agroforestale l'insieme dei tracciati, esistenti o di nuova realizzazione, a percorrenza pedonale o motorizzata, funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, e più precisamente i tracciati di penetrazione entro le superfici agricole e forestali a partire dalla viabilità pubblica, e loro ramificazioni, e di raccordo della viabilità pubblica con le strutture aziendali, con l'esclusione dei percorsi di collegamento ad edifici adibiti a residenza o luogo di lavoro non agricolo.

Sulla viabilità esistente sono ammessi modesti interventi di adeguamento funzionale, tesi al miglioramento delle caratteristiche della sede viaria e della regimazione delle acque, che risultino efficaci nel prevenire e contrastare gli incendi e che in generale migliorino e rendano più sicura l'accessibilità ai fondi da parte dei mezzi di servizio.

Per la stabilizzazione del piano viario è ammesso esclusivamente l'impiego di terra naturale, pietrisco, ghiaia o altro materiale semplice senza aggiunta di additivi, leganti e simili. Esclusivamente per la viabilità di collegamento delle residenze rurali con la viabilità principale, nelle dirette pertinenze di queste ultime e nei tracciati di collegamento fra le strutture aziendali potrà essere consentita la messa in opera di pavimentazioni a basso impatto paesaggistico.

Le eventuali opere di sostegno delle terre dovranno essere realizzate esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica oppure in pietrame (a secco o cementato), come pure tutte le altre opere murarie a vista. Non è ammessa la chiusura delle strade vicinali o di interesse pubblico né la realizzazione di recinzioni che interrompano la continuità delle strade poderali o interpoderali.

La realizzazione di nuova viabilità agraria e forestale a carattere permanente (cioè ad uso continuativo o ricorrente per l'accesso ai terreni agricoli o a ai boschi) può essere ammessa dietro presentazione di uno specifico progetto che ne dimostri la necessità in funzione delle esigenze di gestione aziendale o di

tutela ambientale.

I tracciati di nuova realizzazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni innanzi riportate per la viabilità esistente. Una volta realizzati, tutti i nuovi tracciati che non siano relativi a strade vicinali o di interesse pubblico dovranno essere preclusi al traffico veicolare privato extra-aziendale con installazione di sbarre o catene agli accessi.

Per la realizzazione di piazzali ed altre opere connesse alla viabilità agro-forestale, valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti. Nel caso di aree di sosta possibilmente fruibili come punto di osservazione del paesaggio deve valutarsi la piantumazione di corone di piante da frutto storiche della zona, piante da ombra ed elementi di biodiversità integrativa (fioriture, profumi, colori).

#### **85.4 - Parchi e percorsi in territorio rurale**

L'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo del recupero e della valorizzazione del territorio agricolo e rurale, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica in coerenza con le disposizioni strutturali del PSC.

I progetti di trasformazione finalizzati a quanto innanzi devono essere coerenti con il disegno di insieme del territorio, con la trama del paesaggio e con le cornici vegetali dell'agro-mosaico; devono essere corredati, a tale fine, da idonee analisi e studi che dimostrino la coerenza del progetto rispetto ai riconosciuti valori paesaggistici, ecologico-ambientali, funzionali, storici e visivi e percettivi.

Nella realizzazione di piazzali e aree di sosta, soprattutto qualora fruibili anche come punto di osservazione del paesaggio, deve valutarsi la piantumazione di corone di piante da frutto storiche della zona, piante da ombra ed elementi di biodiversità integrativa (fioriture, profumi, colori).

#### **85.5 - Sentieri**

Gli interventi di sistemazione e/o rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono riservare particolare attenzione alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Negli interventi di valorizzazione di percorsi storici e/o paesaggistici mediante inserimento di piste ciclabili dovrà essere evitato lo spostamento o la rimozione di sistemazioni agrarie tradizionali (muretti in pietra, ciglionamenti, e simili).

### **Art. 86 - Tutela del suolo e del sottosuolo**

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa redazione del relativo progetto corredato da relazione geologico-geotecnica a firma di tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate.

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono

tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del competente Ufficio comunale, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

È vietata ogni opera interessante la rete dei canali minori, irrigui, di drenaggio e di scolo, suscettibile di provocare impaludamenti nei terreni.

Sono vietate opere di qualsiasi tipo che ostacolano il regolare deflusso delle falde sotterranee.

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride. Sono vietate le immissioni dirette di liquidi di qualsiasi tipo nelle acque sotterranee.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o gli scavi di fosse che possano dare luogo a raccolta di acqua stagnante. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi o occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza non naturale), il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti a effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

I progetti per i quali si prevede anche la realizzazione di aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve prevedere soluzioni idonee affinché:

- le superfici scoperte siano adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti, oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza, etc..

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Art. 87 - Disposizioni comuni

La realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche deve essere compatibile con le esigenze di tutela ambientale.

Le infrastrutture a rete nei centri urbani devono essere completamente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

Le infrastrutture a rete fuori dai centri urbani, devono essere preferibilmente interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

### Art. 88 - Reti infrastrutturali in zona rurale o di interesse paesaggistico-ambientale

Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico o di valore paesaggistico-ambientale, come zonizzati e disciplinati dal PSC, in sede di progettazione delle infrastrutture devono essere previsti idonei interventi di mitigazione e compensazione, quali, ad esempio:

- interventi di ricomposizione mediante l'impianto vegetazionale disposto autonomamente rispetto al tracciato, ma concordemente alla struttura morfologica e orografica del contesto, allo scopo di contribuire alla ricomposizione del paesaggio in accordo al quadro percettivo d'insieme;
- azioni di riqualificazione e consolidamento delle componenti vegetali esistenti lungo gli assi dei corpi idrici superficiali, anche per mezzo di interventi di ingegneria naturalistica e di elementi vegetazionali utili ai fini dell'inserimento paesaggistico e della rinaturalizzazione degli elementi naturali interferiti;
- inserimento di una forestazione "sostitutiva" e misure atte alla formazione di nuovi boschi per compensare l'eventuale ambiente naturale detratto;
- inserimento di fasce arboreo/arbustive di riconnessione atte a favorire la creazione di nuovi corridoi vegetazionali per compensare la rottura delle relazioni ambientali dovute al tracciato infrastrutturale;
- ricostruzione dei margini boscati allo scopo di mantenere un elevato livello di naturalità nelle zone di margine, configurando una "fascia di rispetto" fra il naturale e l'artificiale;
- inserimento di elementi lineari di ricucitura vegetazionale, allo scopo di garantire la continuità ambientale soprattutto nei punti in cui le nuove infrastrutture intersecano i siti;
- realizzazione di sottovia specifici allo scopo di consentire il passaggio per la fauna, con una frangia laterale secca per permettere il passaggio della maggior parte delle specie animali.

#### **Art. 89 - Approvvigionamento idrico**

La materia dell'approvvigionamento idrico è disciplinata dagli enti e organi competenti ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile in quanto destinato alla permanenza di persone ovvero ad attività produttiva, di dotarsi di regolare approvvigionamento di acqua per fini potabili e igienico sanitari, proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.P. competente per territorio.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

#### **Art. 90 - Depurazione e smaltimento delle acque**

La materia della depurazione è disciplinata dagli enti e organi competenti ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

Gli edifici vanno dotati di impianti permanenti che assicurino la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue, costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate nella fognatura comunale secondo le vigenti normative relative al trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

Le acque meteoriche non devono essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti. Quelle di prima pioggia devono essere convogliate in fogna bianca, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca devono osservarsi le vigenti normative.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della



normativa vigente in materia.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

### **Art. 91 - Distribuzione dell'energia elettrica**

La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata agli enti gestori.

I progetti di ristrutturazione e di nuova realizzazione di impianti a rete di distribuzione dell'energia elettrica redatti dagli enti gestori devono essere completamente interrati e prevedere l'eliminazione delle linee aeree.

L'eliminazione delle linee aeree da parte delle società esercenti il servizio elettrico deve essere perseguita prioritariamente nei centri storici e lungo le strade panoramiche.

A questo riguardo il Comune, quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero interventi di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata stradale, lo comunica agli enti gestori al fine di concordare la realizzazione di interventi unitari interessanti anche l'eliminazione delle reti aeree circostanti.

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

La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto riguarda in particolare gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

### **Art. 92 - Distribuzione del gas**

I progetti di ristrutturazione e di realizzazione di impianti a rete di distribuzione del gas metano sono redatti dal Comune o dalle società esercenti il servizio di distribuzione del gas metano e da quest'ultima attuati.

Il Comune, quando realizza interventi di nuova costruzione di strade, ovvero di manutenzione straordinaria interessanti l'intera carreggiata, verifica con il gestore la sostenibilità di interventi unitari per estendere la rete del gas metano alle aree circostanti.

La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto riguarda in particolare gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

### **Art. 93 - Infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici**

L'Amministrazione comunale promuove la diffusione dei veicoli elettrici in quanto funzionale al miglioramento della qualità dell'aria e dell'impatto acustico del traffico veicolare, oltre all'obiettivo generale della sostenibilità energetica.

A tale fine, l'Amministrazione comunale promuove la realizzazione sul territorio comunale di infrastrutture di ricarica di veicoli ad alimentazione elettrica o ibrida plug-in (BEV o PHEV), intese come l'insieme di strutture, opere e impianti necessari alla realizzazione di aree di sosta dotate di uno o più punti di ricarica per veicoli elettrici.

In particolare, fermi restando gli obblighi di dotazione disposti dalla normativa vigente in materia, nei

progetti di realizzazione di nuove strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico, ovvero di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private aperte all'uso pubblico (ovvero dei relativi impianti di illuminazione su palo) a far data dall'adozione del provvedimento di cui al comma seguente è fatto obbligo di prevedere le opportune predisposizioni impiantistiche (canalizzazioni, punti di allacciamento, ecc...) finalizzate alla installazione, anche in secondo momento, di punti di ricarica per veicoli elettrici o ibridi.

Ai sensi dell'art.57, comma 6, del DL 16 luglio 2020, n.76, convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n.120, il Comune con proprio provvedimento disciplina l'installazione, la realizzazione e la gestione delle infrastrutture di ricarica a pubblico accesso, di cui al richiamato articolo 57, stabilendo la localizzazione e la quantificazione in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionali e comunali, al fine di garantire un numero adeguato di stalli in funzione della domanda e degli obiettivi di progressivo rinnovo del parco dei veicoli circolanti.

Per quanto attiene ai punti di ricarica di pertinenza degli edifici, si rinvia al precedente Art. 53 - Ricarica dei veicoli elettrici.

#### **Art. 94 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento**

Gli accorgimenti tecnici e le procedure di autorizzazione per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione sono disciplinati dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti in materia, ferme restando le disposizioni del Piano Energetico Comunale, obbligatorio per i Comuni con popolazione superiore a 50mila abitanti e facoltativo per quelli aventi dimensione demografica inferiore, ai sensi dell'art.5, comma, 5, della Legge 10/91 e ss.mm.ii..

Si applica altresì il REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E PANNELLI FOTOVOLTAICI (fino a 6 kW) approvato con delibera di C.C. n.7 del 04.04.2022.

Compatibilmente con quanto innanzi, nei nuovi piani urbanistici attuativi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti.

#### **Art. 95 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni**

Il Consiglio Comunale potrà dotarsi di apposito "*Piano degli impianti per le telecomunicazioni*" redatto di concerto con la competente Soprintendenza e con il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e dell'ARPACAL al fine di promuovere la sicurezza dei cittadini dai campi elettromagnetici e la qualità paesaggistica e ambientale del territorio.

### **CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

#### **Art. 96 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere

ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano visibile deturpamento dell'ambiente, il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, può imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la *Commissione Locale per il Paesaggio*, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune con apposito "*Piano generale impianti pubblicitari*".

### **Art. 97 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

Il Comune tutela e valorizza i beni culturali e gli edifici storici, compresi quelli ubicati in contesto rurale, ed in generale il decoro urbano.

A tale fine, le facciate degli edifici dovranno essere sempre integrate con il contesto in cui sono inseriti. La scelta dei materiali di finitura deve basarsi su un adeguato studio di inserimento del manufatto nel contesto (urbano o rurale), preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia del disegno architettonico ed i caratteri tipologici e stilistici dell'edificio.

Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti nel Centro Storico, ed in generale nella zona "A" di cui al DM 1444/68 individuata dal PSC, non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento di ornato. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., ed in particolare quelle di cui all'art.50, e quelle del DPR n.31/2017 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*".

In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

Gli impianti tecnici e di distribuzione a rete, qualora da posizionare sui fronti degli edifici sia pubblici sia privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalla pubblica via. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

### **Art. 98 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche e di sicurezza della pubblica circolazione pedonale e veicolare, ai fini della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico di elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali si applicano le seguenti disposizioni.

Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie degli elementi di cui al presenta articolo dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.

La realizzazione di balconi, terrazzini ed altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti e/o all'immagine unitaria dei fronti edilizi.

Nella zona "A" di cui al DM 1444/68, come individuata dal PSC, dovranno essere evitati nuovi aggetti, l'inserimento di balconi anche qualora conseguenti alla riapertura di finestre tamponate e la sostituzione di balconi esistenti con altra tipologia per forma e dimensione.

Nella predetta Zona A, nonché nelle zone a valenza paesaggistica, come individuate dal PSC, i parapetti dei balconi esistenti e i davanzali delle finestre dovranno conservare materiali e disegno tradizionale (es. pietra, ferro e ghisa), evitando sostituzioni con elementi di disegno moderno e materiali plastificati. Dovranno essere evitate pensiline, piccole tettoie, sporti che modifichino l'impaginato di facciata. Eventuali modifiche dovranno essere sottoposte a valutazione degli Enti e organi competenti ai sensi della legislazione vigente e del presente Regolamento.

In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

### **Art. 99 - Allineamenti**

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesto, fatte salve le eventuali specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano anche attraverso lo strumento del planovolumetrico in sostituzione del progetto riferito al singolo intervento edilizio. In questo ultimo caso si potrà procedere anche attraverso il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

In sede di rilascio del titolo abilitativo può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, anche se avvenuta in epoca passata, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

### **Art. 100 - Piano del colore**

Il Comune si dota di apposito "*Piano del colore*" redatto al fine di promuovere la qualità percettiva ambientale delle differenti zone del territorio.

### **Art. 101 - Coperture degli edifici**

Le coperture degli edifici presenti nella zona "A" di cui al DM 1444/68 individuata dal PSC in occasione di interventi di manutenzione interessanti più del 30% della superficie devono essere integralmente recuperate in conformità delle disposizioni del presente REU e degli strumenti urbanistici attuativi. Le coperture esistenti ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere recuperati in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione.

Negli interventi di nuova edificazione su tutto il territorio comunale, ad esclusione della zona "A" di cui al DM 1444/68 individuata dal PDC, è auspicabile, fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 in quanto applicabili, l'adozione di coperture a "*Tetto verde*" intese come tetto piano o inclinato di un edificio parzialmente o completamente ricoperto di vegetazione composto da un "*pacchetto*" di più strati che comprende:

- membrana (o manto) impermeabile antiradice
- strato di separazione e protezione del manto impermeabile

- strato di drenaggio e accumulo idrico
- tessuto di filtro
- substrato colturale
- vegetazione.

La progettazione di un “Tetto verde” deve comportare la protezione dell’impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all’abbassamento della temperatura dell’aria in ambiente urbano e la lotta contro l’effetto isola di calore, l’isolamento termico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica, la regimazione delle acque piovane, oltre al minore impatto ambientale ed estetico.

Maggiori spessori per la realizzazione dei “Tetto verde” che comportano aumento del volume o delle altezze dell’unità edilizia sono escluse dal calcolo dei parametri urbanistici.

È altresì auspicata l’adozione di coperture del tipo a “Tetto verde” anche sui lastrici solari. In tal caso è possibile integrare la funzione di “orto condominiale” con riferimento a quanto disposto in merito agli “orti urbani”.

### **Art. 102 - Illuminazione pubblica**

Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere realizzati con sistemi a ridotto consumo energetico e secondo criteri antinquinamento luminoso.

I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da conseguire un sensibile miglioramento in termini di inquinamento luminoso, gestione economica e fruibilità degli spazi urbani serviti, in relazione alle funzioni urbane e alla tipologia di traffico prevalenti nell’ambito interessato.

Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente nel contesto in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano tipologico e storico-urbanistico, con opportune scelte di colore e direzione della luce.

In ambito extraurbano gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici vanno previsti, progettati e dimensionati tenendo conto delle esigenze di salvaguardia dell’ambiente naturale, inteso anche come territorio, e la salvaguardia dei bioritmi naturali delle specie animali e vegetali.

È sempre vietato l’uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo.

### **Art. 103 - Griglie e intercapedini**

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbrica delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento.

La progettazione di griglie e/o intercapedini deve rispondere a norme di sicurezza ed essere improntata al rispetto delle qualità e alla valorizzazione dello spazio pubblico.

Le bocche di lupo o intercapedini di ventilazione di edifici devono essere opportunamente dotate di griglie in materiale idoneo a sopportare carichi pedonali e veicolari, a seconda dell’uso del soprassuolo, dotate di tutti i dispositivi di ancoraggio e sicurezza.

Per gli edifici ricadenti nella zona “A” di cui al DM 1444/68 e nelle zone a valenza paesaggistica, ovvero per gli edifici assoggettati a vincolo di tutela diretto, le griglie di ventilazione dovranno essere realizzate con materiali compatibili con il contesto e con colori coerenti con quelli del fabbricato (se poste sul piano di facciata) o della pavimentazione stradale (se posti su strada).

Deve essere comunque evitata l’installazione di griglie in corrispondenza di elementi in pietra/legno e altri apparati di pregio e decoro del fronte.

I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

### **Art. 104 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che interessano interi edifici plurialloggio, ovvero composti da un numero di alloggi superiore a uno (ivi compresi gli alloggi temporanei, turistici, extralberghieri e simili), deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole ed altri sistemi di trasmissione). Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.

Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti punti.

Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate o sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi.

È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui ai precedenti punti, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

Camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto e con colori coerenti con quelli del fabbricato.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

### **Art. 105 - Serramenti esterni degli edifici**

I serramenti comprendono finestre, porte, vetrate fisse, etc. e sono gli elementi architettonici che contribuiscono significativamente alla qualità architettonica dell'unità edilizia e a quella urbana.

I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura delle aperture nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi tra loro.

Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

Per quanto riguarda materiali, finiture e colori si applicano criteri analoghi a quelli fissati ai precedenti Art. 97 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio e Art. 98 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.

### **Art. 106 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, e simili non deve alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici significativi dell'edificio.

Le mostre e vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

È vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o il diritto di veduta dei vicini.

È vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi.

È vietata l'affissione delle mostre che possano arrecare pregiudizio alla viabilità.

È vietato comunque asportare, spostare o modificare qualsiasi elemento ornamentale che costituisca o completi la decorazione dei fabbricati senza la prescritta autorizzazione.

Gli oggetti delle mostre non devono oltrepassare i 12 cm dall'allineamento stradale. Soltanto in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.

Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare, o fare applicare, sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche ovvero contenenti informazioni di pubblico interesse;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, e simili;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- gli orologi pubblici,
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

### **Art. 107 -Cartelloni pubblicitari**

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal Comune con apposito "*Piano generale degli impianti pubblicitari*".

La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della Città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o fonte di pericolo, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. n.495/92.

Le strutture destinate all'affissione (pannelli, tabelle e simili) devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano tipologico e storico-urbanistico.

Sono fatte salve le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

### **Art. 108 - Muri di cinta**

Per le disposizioni in materia di qualità architettonica e inserimento paesaggistico dei muri di cinta e delle recinzioni in genere, si rinvia al precedente Art. 76 - Recinzioni.

### **Art. 109 - Beni culturali ed edifici storici**

Si rinvia alla normativa vigente in materia di ambiti tutelati paesaggisticamente e di manufatti assoggettati a tutela monumentale.

Vanno inoltre rispettate le disposizioni dello strumento urbanistico comunale che individua puntualmente edifici e/o ambiti tutelati e ne disciplina le tipologie d'intervento.

### **Art. 110 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Per la progettazione e i requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme di settore.

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Art. 111 - Superamento barriere architettoniche e misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere effettuata in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali e regionali, nonché del presente Regolamento.

Al predetto fine, il Comune si dota del **Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA)** di cui alle Leggi nn.41/1986 e 104/1992 in collaborazione con le associazioni a tutela dei disabili più rappresentative sul territorio ai fini dell'elaborazione dei relativi programmi di intervento.

Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle suddette opere. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".

Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti.



### **Art. 112 - Serre bioclimatiche**

Si rinvia alle disposizioni di cui all'Art. 59 - punto 59.2 - Serre bioclimatiche.

### **Art. 113 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesaggistico.

Per installazione "integrata" si intende quel tipo di realizzazione che prevede la sostituzione di una o più componenti tecnologiche costitutive del sistema copertura, con un sistema coordinato ed assemblato di elementi solari giustapposti, al fine di concorrere in maniera sostanziale alla definizione estetica ed architettonica dell'edificio. La parziale sostituzione del manto con moduli solari non è considerata installazione integrata, mentre si considera installazione integrata la sostituzione del manto con tegole fotovoltaiche della medesima tipologia (anche in parte), l'impiego di nastri in film sottile o di moduli fotovoltaici trasparenti in luogo di componenti edilizie traslucide.

Per installazione "aderente" si intende quel tipo di realizzazione che prevede (con o senza sostituzione della medesima superficie impegnata) il posizionamento complanare dei moduli rispetto alla superficie della copertura sia essa piana (ovvero con pendenze contenute sino a 5 gradi) a falda inclinata, o con altre e diverse caratteristiche geometriche purché comunque in questo ultimo caso l'installazione garantisca che il piano di posa dei moduli abbia uno scarto angolare rispetto al piano tangente o ai piani tangenti la copertura contenuto entro 10 gradi. Fatta eccezione per le coperture piane, in ogni altra circostanza l'installazione dei moduli in modalità aderente (quindi con o senza sostituzione della medesima superficie occupata dal manto) dovrà garantire una fascia libera di almeno cm. 30 dal filo esterno delle porzioni di copertura in aggetto, quali gronde e gioghi e di cm. 20 dagli altri perimetri di falda siano essi fili esterni o interni quali linee di colmo, displuvi e compluvi.

Con riferimento alla qualità esteriore del costruito devono essere rispettate le disposizioni del PSC, dei piani attuativi e del presente Regolamento. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'Art. 94 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e teleriscaldamento, e alle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti in materia, nonché al REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E PANNELLI FOTOVOLTAICI (fino a 6 kW) approvato con delibera di C.C. n.7 del 04.04.2022.

### **Art. 114 - Coperture, canali di gronda e pluviali**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati di forma e colore compatibile con il contesto ed in materiale indeformabile nella parte basamentale.

### **Art. 115 - Strade e passaggi privati e cortili**

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Comune. È facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

È sempre vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare unità immobiliari per civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare disturbo agli abitanti.

### **Art. 116 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

Il cavedio, o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

### **Art. 117 - Intercapedini e griglie di aerazione**

Si rinvia al precedente Art. 103 - Griglie e intercapedini.

Dimensioni, materiali e relative portate nonché ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini, saranno valutate di volta in volta dagli Uffici competenti.

### **Art. 118 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto.

In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo, nonché di quanto eventualmente consentito dal PSC e dal presente Regolamento.

### **Art. 119 - Piscine**

La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel PSC e nel presente Regolamento.

In caso di installazione di coperture fisse (comprese le tensostrutture) di piscine ad uso collettivo e privato, devono essere rispettate le distanze da confine di proprietà e dai fabbricati previste dalla normativa comunale per la zona urbanistica di riferimento e dal D.M. 1444/68.

## **Comune di Rombiolo (VV)**

Per le coperture amovibili a carattere stagionale è sufficiente il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Le piscine devono essere dotate di filtri di depurazione delle acque. Lo scarico delle acque deve essere preventivamente autorizzato dall'ente gestore del ricettore finale.

Si rinvia altresì, per quanto applicabile al caso di specie, alle disposizioni di cui al precedente Art. 59 - punto 59.8 - Piscine e attrezzature sportive scoperte pertinentziali.

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Art. 120 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASP ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.

Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla competente Soprintendenza. È fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalle norme in materia sismica e quant'altro imposto dalla vigente normativa.

Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare in qualsiasi momento visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.

### Art. 121 - Responsabilità

1. Il titolare del Permesso di Costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

2. Si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, art. 29, di seguito riportato per agevolarne la lettura:

- 1) Il titolare del Permesso di Costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- 2) Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale 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 inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
- 3) Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### Art. 122 - Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

## Comune di Rombiolo (VV)

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello SUE comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento. Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato. In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art.167 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42.

### **Art. 123 - Norma di rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente Titolo, si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, Parte I, Titolo IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni - nonché le ulteriori disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### **Art. 124 -Aggiornamento del Regolamento Edilizio ed Urbanistico**

La Parte Prima del presente Regolamento si intende automaticamente aggiornata alle modifiche delle definizioni uniformi del RET e delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia di cui al precedente Art. 10 - che pertanto operano direttamente senza la necessità di un atto di recepimento.

Gli aggiornamenti della Parte Seconda, per quanto non disciplinato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, seguono l'iter procedurale di cui alla L.R. Calabria n.19/2002 e ss.mm.ii..

### **Art. 125 -Attività edilizia in corso**

Le attività edilizie in corso di attuazione alla data di approvazione del presente Regolamento e del PSC seguono le disposizioni contenute nei relativi titoli abilitativi e/o piani urbanistici attuativi approvati e vigenti.

Per tali attività edilizie in corso sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art.22, comma 2, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., anche secondo le disposizioni regolamentari previgenti al presente REU. Le varianti di cui al comma 2-bis del succitato art.22 del DPR 380/2001 sono ammesse a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie in vigore all'atto della loro realizzazione e che siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Ai fini del presente articolo, per *attività edilizie in corso* si intendono quelle che, alla data di approvazione del presente REU e del PSC, risultano assentite mediante gli atti e procedimenti abilitativi previsti dalla normativa in materia e giuridicamente efficaci a norma di Legge.

Sono comunque fatti salvi i progetti di opera pubblica che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento risultano approvati ai sensi del D.Lgs. n.36/2023, fermo restando il rispetto della disciplina vigente in materia di opere e contratti pubblici.

**PARTE TERZA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI  
INTERVENTI SUL TERRITORIO IN ATTUAZIONE DEL PSC**

**CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 126 -Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli**

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PSC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui agli **artt. 95** (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e **96** (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del **D.Lgs. 12.04.2006, n.163**;
- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle disposizioni in materia di incendi boschivi di cui alla **L. 353/2000, art.10**;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico, idrogeologico ed idraulico**, nonché della pianificazione dell'**Autorità di Bacino**, come meglio specificato all'articolo successivo.

**Art. 127 -\* Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico**

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PSC dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **studio geologico** di cui all'art.20, comma 4, della L.R. n.19/2002 e s.m.i., ovvero degli ulteriori studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto del **PAI dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria**.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali **prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica** contenute nella pianificazione dell'**Autorità di Bacino** competente.

*\* In particolare, con riferimento allo Studio Geologico allegato al PSC e relative integrazioni:*

1. *Nelle aree ricadenti in classe di fattibilità quattro, così come riportato negli elaborati progettuali "Sovrapposizione: R.E.U.- Fattibilità delle Azioni di Piano Carta geologica tecnica con ubicazione delle indagini", nonché in quelle perimetrate dal P.A.I. quali aree a rischio R3 e R4, è vietata ogni forma di edificazione o aumento di volume o mutamento di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico; gli unici interventi possibili dovranno essere effettuati nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche e Misure di Salvaguardia del PAI. Tali aree ricadenti in classe di fattibilità quattro sono evidenziate graficamente anche nella tavola "15 DAT – Ambiti Territoriali Unitari (ATU)" con la dicitura in legenda "◆ - gravi limitazioni";*
2. *L'utilizzo delle aree ricadenti in classe di fattibilità tre, così come riportato negli elaborati progettuali "Sovrapposizione: R.E.U.- Fattibilità delle Azioni di Piano \_ Carta geologica tecnica con ubicazione delle indagini", è generalmente sconsigliabile. Limitatamente alle aree per cui è prevista la trasformazione urbanistica, l'utilizzo, sia per la realizzazione di*

*nuove infrastrutture e edificazioni che per la trasformazione dell'esistente (ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ecc), è subordinato alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione geologiche allegate al presente Piano Strutturale Comunale e alle prescrizioni delle Norme Tecniche e Misure di Salvaguardia del PAI. Tali aree ricadenti in classe di fattibilità quattro sono evidenziate graficamente anche nella tavola "15 DAT – Ambiti Territoriali Unitari (ATU)" con la dicitura in legenda "✱ - consistenti limitazioni";*

- 3. Per le aree perimetrare ma senza rischio associato, riportate nella cartografia Tav. "6 - Carta dei Vincoli" dello Studio Geologico, così come previsto dall' art.10 comma 4 delle N.A.M.S. del P.A.I., qualsiasi tipo di pianificazione o intervento dovrà essere verificato da studio geologico di dettaglio analizzando il tipo di movimento (se attivo o quiescente ecc.) e definendo la pericolosità dell'area ed il relativo rischio;*
- 4. Nelle a rischio R2 ed R1 e nelle aree in frana ad esse associate l'edificazione dovrà essere disciplinata da quanto prescritto nell'art.18 delle NAMS del PAI;*
- 5. Nelle porzioni di territorio perimetrare dal PAI quali aree di attenzione per rischio esondazione rischio idraulico, a meno di calcoli idraulici di dettaglio e/o di bonifica con conseguente ripermimetrazione da parte dell'A.B.R. (Autorità di Bacino Regionale), si è tenuti al rispetto di quanto riportato negli artt. 21, 24 delle NAMS del PAI;*
- 6. Nelle aree per le quali il Piano Strutturale Comunale consente l'edificazione mediante interventi di tipo diretto, prima di procedere alla realizzazione di quanto progettato dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici previsti a salvaguardia del territorio, nonché rispettati i vincoli riportati nella relazione geologica e nelle relative carte tematiche, rilevati dal Geologo Enzo Morelli;*
- 7. Tenuto conto che le indagini in situ effettuate in questa fase sono finalizzate solo alla verifica della compatibilità delle scelte d'uso del territorio comunale con la condizione geomorfologica e geologico-tecnica del territorio stesso, perciò non sostitutive delle indagini puntuali, in sede di redazione dei singoli Piani Attuativi, allo scopo di definire la compatibilità delle scelte d'uso con la condizione geomorfologia del territorio interessato, dovranno essere previste indagini di dettaglio la cui tipologia dovrà essere definita in fase di studio.\**

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione.

### **Art. 128 - Rispetto corsi d'acqua**

Ai sensi dell'art.96 del R.D. 25.07.1904, n.523 è vietato eseguire edificazioni e scavi per una fascia di profondità dal piede degli argini e loro accessori di **m.10**.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di **150 metri** ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/2004** e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

---

\* adeguato a seguito del parere di compatibilità geomorfologica del competente dipartimento regionale n.2 - Settore n.2 – prot. n.374603 del 23.08.2022, confermativo del parere prot. 327848 del 21.10.2013



## Art. 129 - Rispetto corpi idrici (sorgenti)

Ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006, è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di **tutela assoluta e zone di rispetto**, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, **le zone di protezione**.

### A) Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, *di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione*, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

### B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa *in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata* in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) *dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b) *accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;*
- e) *aree cimiteriali;*
- f) *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) *apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*
- h) *gestioni di rifiuti;*
- i) *stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- m) *pozzi perdenti;*
- n) *pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

### C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di **duecento metri** dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'articolo 94, comma 4, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

### **Art. 130 - Fasce di rispetto stradale**

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., come da tabelle di seguito riportate, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

#### **1. Canali – alberature – siepi – piantagioni**

*fuori dal centro abitato*

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;
- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

#### **2. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade, muri di cinta, recinzioni.**

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

##### **2.1 Ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade**

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

Comune di Rombiole (VV)

TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
F A S C I A D I R I S P E T T O	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
	b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri  10
	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p><b>- INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p><b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
F A S C I A D I R I S P E T T O	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p><b>- All'interno della curva</b> si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p><b>- All'esterno della curva</b> si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
F A S C I A D I R I S P E T T O	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
	b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri  1
F A S C I A D I R I S P E T T O	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p><b>- INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p><b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p><b>- All'interno della curva</b> si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p><b>- All'esterno della curva</b> si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

**TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. lgv n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
R I S P E T T O RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 5
	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
D I IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
F A S C I A IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	d) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. lgv n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
R I S P E T T O RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 1	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 0,5
D I IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
F A S C I A IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

### **Art. 131 - Tutela dei siti archeologici**

Il PSC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente.

In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo.

1. Nelle aree vincolate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.
2. Per le aree cui è attribuito un potenziale interesse archeologico sulla base di ritrovamenti diffusi, per tutti gli interventi bisogna dare comunicazione d'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi.

### **Art. 132 - Distanza di rispetto elettrodotti**

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*" - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

### **Art. 133 - Distanza di rispetto metanodotti**

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

### **Art. 134 - Distanza di rispetto cimiteriale**

Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, e successive modificazioni, si applicano le disposizioni di cui al medesimo art.338, come modificato dall'art.28 della L. n.166/2002.

### **Art. 135 - Impianti di distribuzione di carburanti**

Per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti si rinvia alle disposizioni di cui ai seguenti provvedimenti:

- D.P.R. 160/2010;
- Delib. C.R. n.584/1995;
- Direttive regionali pubblicate sul BUR Calabria n.120 del 09.12.1999, in esecuzione del D.Lgs. n.32/98 e s.m.i.;
- Delib. G.R. n.837/2004;

nonché alle ulteriori disposizioni impartite dalle leggi statali, ivi compreso il D.L. 98/2011 convertito con Legge n.111/2011.

Si rinvia, inoltre, alla Circolare n.118358 del 16 aprile 2015 del Dipartimento Sviluppo Economico della Regione Calabria.

### **Art. 136 - Misure di salvaguardia**

1. A decorrere dalla data di adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando accerti che le stesse sono in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e/o con le misure di salvaguardia del QTR, del PTCP e del PTCM.

3. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e, comunque, non oltre tre anni dalla data di adozione dell'atto, ovvero cinque anni nel caso in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

## **CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI INTERVENTI – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)**

### **Art. 137 - Classificazione del territorio comunale e disposizioni comuni**

Il PSC, come risulta dagli allegati grafici, individua gli ambiti del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio agricolo e forestale, nonché articola tale classificazione mediante la individuazione degli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) di seguito normati.

Per gli ATU la cui attuazione è demandata alla preventiva formazione di Piani Attuativi Unitari, detti PAU individuano, ai sensi dell'art.3-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e disciplinano, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

### **Art. 138 - Zona A – Ambito Urbano Storico – Restauro urbanistico e conservazione**

Comprende i nuclei originari degli attuali centri abitati che costituiscono la struttura urbana storica del territorio del Comune di Rombiolo.

Essi comprendono:

- il nucleo originario di Rombiolo;
- il centro storico di Pernocari;
- il centro storico di Garavati;
- il centro storico di Moladi;

- il centro storico di Presinaci.

Essi sono caratterizzati da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici. Per ognuno di essi sarà redatto un apposito **Piano di Recupero** di iniziativa pubblica e, fino alla data della loro approvazione, in tali zone si applicano le disposizioni del DPR 380/01 e s.m.i. e le norme del D. Lgs 42/04 e s.m.i..

I nuovi piani di recupero dovranno contenere norme, metodologie, strumenti e tecniche necessarie a garantire che gli interventi di recupero, valorizzazione e/o integrazione del patrimonio edilizio e urbanistico vengano effettuati con tecniche e materiali compatibili con i manufatti e con il contesto ambientale nonché in osservanza della normativa vigente in materia, ed in particolare delle disposizioni di cui all'art.48 della L.R. n.19/2002 e s.m.i..

Al predetto fine, i piani di recupero disciplineranno le modalità di intervento in relazione alle seguenti destinazioni d'uso ammissibili: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza e compatibili con i valori contestuali.

Per quanto attiene gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche di territorio, gli immobili aventi valenza storica, ambientale, documentaria, suscettibili di essere dichiarati beni culturali, per come disposto dal comma 5 dell'art. 20 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i., è stata redatta apposita relazione e i relativi immobili sono stati riportati nell'apposita tavola (Patrimonio storico).

### **Art. 139 - Zona B – Ambito Urbano Consolidato – Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano**

Comprende il tessuto urbano consolidato dei centri di Rombiolo, Pernocari, Garavati-Moladi e Presinaci, che necessita di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e, ove possibile, di ampliamento e nuova edificazione purché siano rispettate le prescrizioni che seguono.

L'edificazione è consentita mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

**If** = 2,80 mc/mq

**H** = pari agli edifici preesistenti ed adiacenti e comunque non superiore a ml 11,00, sempre che ciò sia consentito dalle attuali norme in materia di edilizia in zona sismica

**Df** = 10 m. (tra pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Gli allineamenti per quanto possibile devono conformarsi a quelli esistenti.

La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm.80 rispetto alla quota del marciapiede.

Nei lotti edificabili interclusi tra edifici esistenti o tra edifici o aree inedificabili o strade è ammessa l'edificazione per tutta l'area disponibile, con un massimo di 5,00 mc/mq, derogabili anch'essi solo per allineamento verticale ed orizzontale alle fronti dei fabbricati limitrofi preesistenti purché i lotti adiacenti siano edificati a confine, compatibilmente con la presenza di edifici aventi aperture nelle pareti frontali con diritto acquisito. L'altezza massima è quella dei fabbricati preesistenti e circostanti o la media di essi se di differenti altezze, maggiorata della quantità necessaria a recuperare un ulteriore piano abitabile purché non superiore a quella massima dei fabbricati adiacenti.

Nella zona è ammessa la costruzione di box per ricovero autoveicoli, in ragione di 1mq/10mc di volume residenziale; detti box potranno essere realizzati in adiacenza al confine di proprietà qualora interessi lotti

adiacenti completamente edificati e previa autorizzazione dei confinanti nel caso di lotti non ancora edificati.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive alberghiere ed extralberghiere, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza e compatibili con i valori contestuali.

E' prevista la possibilità dell'intercambiabilità ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziale o totale, scegliendo tra quelle innanzi previste.

Queste aree equivalgono a zone di completamento ai sensi del D.M. 1444/68.

### **Art. 140 - Zona B1 – Ambito urbano parzialmente consolidato - Completamento denso del tessuto urbano**

Comprende aree di più recente trasformazione ed urbanizzazione, che definiscono il tessuto urbano parzialmente consolidato dei centri di Rombiolo, Pernocari, Garavati-Moladi e Presinaci.

Per tale zona si prevedono interventi finalizzati prevalentemente alla ristrutturazione, alla riqualificazione architettonica ed al completamento denso del tessuto edilizio mediante intervento edilizio diretto.

Per l'attuazione degli interventi valgono le seguenti norme generali:

**If** = 2,10 mc/mq

**Rc** = 0,40 mq/mq

**H** = 10,50 m.

**Df** = 10 m. (tra pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Gli allineamenti per quanto possibile devono conformarsi a quelli esistenti.

La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm.80 rispetto alla quota del marciapiede.

Eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a completo carico della parte richiedente il titolo abilitativo.

Il progetto per la strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante della richiesta del Permesso di Costruire. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto in adeguata scala di rappresentazione con allegati sezioni e dettagli costruttivi.

Oltre all'utilizzo residenziale, sono ammesse le seguenti destinazioni:

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



**Art. 141 - Zona B2 – Ambito di riqualificazione e completamento - completamento  
rado del tessuto periurbano**

Comprende le propaggini dei tessuti edilizi che si diramano lungo le principali direttrici stradali già in parte urbanizzate, che definiscono il tessuto periurbano e che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte a completare e ricucire spazi vuoti intorno al centro abitato ed eliminare eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale nelle contrade.

In tali ambiti individuati nelle tavole del PSC in scala 1/5000 gli interventi si attuano tramite intervento diretto.

Per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti norme generali:

**If** = 1,80 mc/mq

**Rc** = 0,40 mq/mq

**H** = 10,50 m.

**Df** = 10 m. (tra pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a completo carico della parte richiedente il titolo abilitativo.

Il progetto per la strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante della richiesta del Permesso di Costruire. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto in adeguata scala di rappresentazione con allegate sezioni e dettagli costruttivi.

Oltre all'utilizzo residenziale, sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

**Art. 142 - Zona C – Ambito di integrazione - Lottizzazioni residenziali già  
programmate in corso di completamento**

Comprende aree oggetto di interventi di lottizzazione residenziale già programmati in corso di completamento. Gli interventi si attuano conformemente alle previsioni attuative pregresse, che si intendono qui integralmente richiamate, ferme restando le preventive autorizzazioni in tema di sicurezza geo-sismica, idrogeologica ed ambientale.

**Art. 143 - Zona C1 - Ambito di espansione - Integrazione plurifunzionale in ambito  
urbano e periurbano**

Comprende aree inedificate o scarsamente edificate, poste al margine del tessuto urbanizzato esistente, da integrare con nuova edificazione a carattere plurifunzionale, integrando altresì la dotazione di servizi ed attrezzature.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piani Attuativi Unitari (**PAU**) aventi contenuto ed efficacia di **piani di lottizzazione**, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione dei PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Sm** = 15.000 mq (cfr. art.20, punto 4, lett. A, delle disposizioni normative del QTRP) e comunque estesa all'intera area per comparti di superficie inferiore

**It** = 1,0 mc/mq

**H** = 8,00 m.

**Df** = 10 m. (tra pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

I PAU dovranno prevedere il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura di **22 mq/abitante** di cui all'art.16, punto 2, delle disposizioni normative del QTRP.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

#### **Art. 144 - Zona C2 – Ambito di ricomposizione urbana - Edilizia Residenziale Pubblica**

Comprende aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, in parte già attuati.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piani Attuativi Unitari (**PAU**) aventi contenuto ed efficacia di **piani di zona per l'edilizia economica e popolare**, di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167 e sue modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione dei PAU potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**It** = 1,0 mc/mq

**H** = 8,00 m.

**Df** = 10 m. (tra pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della

costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

I PAU dovranno prevedere il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura di **22 mq/abitante** di cui all'art.16, punto 2, delle disposizioni normative del QTRP.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

#### **Art. 145 - Zona C3 – Ambito nuovo impianto - edilizia a carattere turistico-commerciale**

Comprende aree individuate in posizione contigua alle infrastrutture stradali di collegamento al comprensorio a valenza turistico-commerciale Vibo Valentia – Nicotera – Tropea - Capo Vaticano, destinate alla valorizzazione urbanistico-ambientale anche mediante la previsione di insediamenti turistico-commerciali e relativi servizi ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero,

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piani Attuativi Unitari (**PAU**) aventi contenuti ed efficacia di **piani di lottizzazione**, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione dei PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono ammessi residence turistici e simili, nonché spazi e servizi connessi come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero in genere, piscine, chioschi, ecc.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Sm** = 15.000 mq (cfr. art.20, punto 4, lett. A, delle disposizioni normative del QTRP) e comunque estesa all'intera area per comparti di superficie inferiore

**It** = 1,0 mc/mq

**H** = 8,00 m.

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

In sede di pianificazione attuativa sarà disciplinato il parametro **Df** (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche (cfr. art.9, ultimo periodo, DM 1444/68).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

#### **Art. 146 - Zona D - Ambito produttivo - artigianale esistente**

Comprende aree oggetto di pregressa destinazione all'insediamento di attività produttive, per le quali si prevede la riqualificazione e il completamento previa ricognizione dello stato di attuazione e delle

dotazioni infrastrutturali e di servizio.

Fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata già approvati, il PSC si attua previa formazione di Piano Attuativo Unitario (**PAU**) avente contenuto ed efficacia di **piano per gli insediamenti produttivi**, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione del PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Per gli interventi di completamento è altresì consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata, oltre alle urbanizzazioni a rete necessarie, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'intera area, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessiva del lotto.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 max (rispetto al lotto fondiario utilizzabile)

**H** = 12,00 m., salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità della produzione;

**Df** = 10 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Il PAU dovrà disciplinare il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 in funzione delle destinazioni previste.

#### **Art. 147 - Zona D1 - Ambito produttivo - industriale esistente**

Comprende aree oggetto di pregressa destinazione all'insediamento di attività produttive, per le quali si prevede la riqualificazione e il completamento previa ricognizione dello stato di attuazione e delle dotazioni infrastrutturali e di servizio.

Fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata già approvati, il PSC si attua previa formazione di Piano Attuativo Unitario (**PAU**) avente contenuto ed efficacia di **piano per gli insediamenti produttivi**, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione del PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Per gli interventi di completamento è altresì consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata, oltre alle urbanizzazioni a rete necessarie, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri,

previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'intera area, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessiva del lotto.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 max (rispetto al lotto fondiario utilizzabile)

**H** = 12,00 m., salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità della produzione;

**Df** = 10 m.

**Dc** = 8 m.

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Il PAU dovrà disciplinare il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 in funzione delle destinazioni previste.

#### **Art. 148 - Zona D2 - Ambito produttivo - nuova programmazione artigianale o piccola industria**

Comprende aree destinate all'insediamento di attività produttive di nuova programmazione.

Il PSC si attua previa formazione di Piano Attuativo Unitario (**PAU**) avente contenuto ed efficacia di **piano per gli insediamenti produttivi**, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione del PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'intera area, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessiva del lotto.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 max (rispetto al lotto fondiario utilizzabile)

**H** = 12,00 m., salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità della produzione;

**Df** = 10 m.

**Dc** = 8 m.

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Il PAU dovrà disciplinare il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 in funzione delle destinazioni previste.

### **Art. 149 - Zona D3 - Ambito produttivo - nuova programmazione artigianale**

Comprende aree destinate all'insediamento di attività produttive di nuova programmazione.

Il PSC si attua previa formazione di Piano Attuativo Unitario (**PAU**) avente contenuto ed efficacia di **piano per gli insediamenti produttivi**, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione del PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'intera area, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessiva del lotto.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 max (rispetto al lotto fondiario utilizzabile)

**H** = 12,00 m., salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità della produzione;

**Df** = 10 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

Il PAU dovrà disciplinare il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 in funzione delle destinazioni previste.

### **Art. 150 - Zona F1 – Standard urbanistici - attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico**

Comprende aree destinate alle principali attrezzature e servizi ("Standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale.

In tali zone il PSC si attua previa redazione ed approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle disposizioni che seguono.

Per le costruzioni destinate ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature di interesse comune, nonché per eventuali impianti sportivi coperti, si applicano i seguenti indici e parametri:

**If** = 2,5 mc/mq

**Rc** = 0,40 mq/mq max

**H** = 15 m.

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

**Sp** = 1 mq/10 mc

**Ip** = 100 n°/ha.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport è possibile la realizzazione di strutture di servizio (per spogliatoi, servizi igienici, servizi al pubblico in genere) di superficie lorda di pavimento massima pari a 120 mq. e altezza massima di 3,50 m.

Nelle nuove aree di parcheggio a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso.

### **Art. 151 - Zona F2 – Attrezzature religiose**

Tale Zona riguarda attrezzature religiose esistenti in campo urbano e periurbano, comunque concorrenti alla dotazione di aree a standards per "attrezzature di interesse comune" di cui all'art.3, comma 2, lettera b), del DM 1444/68.

Sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Per gli interventi su edifici di valore storico-documentale e, in ogni caso, su quelli assoggettati a tutela ex D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., si applicano le disposizioni di cui all'art.21, comma 3, della L.R. n.19/2002 e s.m.i..

### **Art. 152 - Zona F3 – Attrezzature cimiteriali**

Comprende aree destinate ad attrezzature e costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito regolamento.

Gli interventi si attuano previa formazione, ai sensi del D.P.R. 10 settembre 1990 n.285, di un Piano Regolatore Cimiteriale di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati o autorizzati alla data di adozione del Piano Strutturale Comunale.

Per le disposizioni in materia di distanza cimiteriale si rinvia al precedente Art. 134 - Distanza di rispetto cimiteriale.

### **Art. 153 - Zona F4 – Attrezzature ecoambientali e tecnologiche**

Comprende aree per attrezzature eco-ambientali e tecnologiche, come depuratori, serbatoi, isole ecologiche, cabine elettriche e telefoniche e simili.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere.

In particolare, per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto.

Per gli impianti di depurazione in attività è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta rispetto al perimetro esterno dell'impianto pari a metri 100.

Per gli impianti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (isole ecologiche) si rinvia al rispetto della specifica disciplina normativa vigente in materia.

### **Art. 154 - Territorio agricolo e forestale (TAF): disposizioni generali**

Il Territorio Agricolo – Forestale (TAF) comprende aree destinate prevalentemente ad attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo, finalizzate a:

- a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio medesimo e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;
- b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;
- c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale ed infrastrutturale esistente;
- d) promuovere la permanenza nelle zone agricole, degli addetti all'agricoltura migliorando le condizioni insediative;
- e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
- f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;
- g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.

Sulla base dello studio agropedologico annesso al PSC, sostanziato da una approfondita analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli, il TAF si articola nelle seguenti zone:

- E1 – Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate;
- E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- E3 – Aree che, caratterizzate da presistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- E4 – Aree boscate o da rimboscare;
- E5 – Aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento;

Nelle zone a destinazione agricola sono comunque vietati:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
- d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente Conservatoria dei RR.II. a cure e spese del titolare del P.d.C. .



### Art. 155 - Disciplina dell'edificazione in zona agricola (TAF)

Nel TAF sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto, nel rispetto delle indicazioni e criteri di cui agli artt. 50, 51 e 52 della LUR e dei seguenti indici e parametri:

**Sl (lotto minimo)** = è rappresentato dall'Unità Aziendale Minima (UAM), come risultante dal **Piano di Sviluppo Aziendale** da allegare alla richiesta di P.d.C. nei termini di cui al successivo Art. 156 -, e comunque **non inferiore a 10.000 mq** (cfr. art.52, comma 2, della L.R. n.19/2002 e s.m.i., nonché - in merito alla possibilità di asservimento di terreni - la Circolare regionale n.0222149 del 26/06/2018 Dipartimento n.11);

**Uf** = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale (art.52, comma 2, L.R. 19/2002 e s.m.i.);

0,100 mq/mq per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo (art.52, comma 2, L.R. 19/2002 e s.m.i.);

**H** = 7,50 m. salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità degli annessi agricoli;

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Df** = 10 m. (o in aderenza)

**Ds** = si applica l'Art. 130 - del presente REU.

I parametri Df, Dc e H legittimamente preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

La **nuova costruzione** è ammessa solo nelle **Zone E1, E2 ed E3**, fatti salvi eventuali impedimenti di natura idrogeologica e geosismica di cui al precedente Art. 127 - e nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo I del presente Titolo VIII.

Nella **Zona E3** sono altresì consentite, ai sensi dell'art.50, comma 3, lett.c), della L.R. n.19/2002 e s.m.i. attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

Nelle **Zone E4 ed E5** sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché di cui all'art. 3-bis del medesimo decreto, in osservanza dei parametri edilizi di cui innanzi e fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti.

Ai sensi dell'art.52, comma 4, della L.R. n.19/2002, per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i predetti Uf massimi ammissibili sono incrementati fino ad un massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

L'ammissibilità degli interventi sulle preesistenze edilizie (legittime o legittimate) ricadenti nel TAF è indipendente dal raggiungimento dell'unità aziendale minima.

E' ammessa l'installazione di manufatti precari, indipendentemente dal raggiungimento dell'unità aziendale minima, per lo svolgimento delle attività agricole, realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al responsabile UTC, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

- il rispetto delle norme di riferimento;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle Aree agricole a carattere produttivo, in fondi con superficie minima di almeno 1.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni di non oltre 25,00 mq. Per cui andrà richiesta adeguato Permesso di Costruire nei modi previsti.

#### **Art. 156 - Criteri per l'edificabilità in zona agricola (TAF)**

L'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovato in sede di richiesta del permesso di costruire da un relazione tecnico-agronomica accompagnata da un **Piano di Sviluppo Aziendale**, il tutto redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, che costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del P.d.C..

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

#### **Art. 157 - Viabilità di Piano**

Gli elaborati grafici del PSC indicano la viabilità di progetto e quella di potenziamento, limitatamente a quella rilevante a scala strategico-strutturale.

La precisazione dei tracciati viari e la definizione delle caratteristiche geometriche delle strade sono rimesse alla fase di progettazione degli interventi, in uno con la previsione di tutti gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza stradale e la conformità alle norme emanate ai sensi dell'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e succ. mod. ed int.) da ultimo con DM 5 novembre 2001, n. 6792, e succ. mod. ed int..

Le attività progettuali di cui al comma precedente non configurano variante allo strumento urbanistico. Si rinvia altresì all'art.30, comma 9, lett. b), della L.R. n.19/2002 e s.m.i..

Non costituisce, altresì, variante allo strumento urbanistico il potenziamento della viabilità esistente, anche quando non indicato nelle tavole di PSC, ai fini dell'adeguamento alle norme di cui all'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e succ. mod. ed int.).