



Comune di Miglierina

Provincia di Catanzaro



PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)

L.R. n°19/02 e ss.mm.ii.

elaborato

REU

rapp.

data
aprile 2014

DOCUMENTO PRELIMINARE

REU - Regolamento Edilizio Urbano

Linee guida per la formazione del REU

Progettisti:

ENTOPAN s.r.l.
ing. Marcello IENCARELLI
Ing. Gianbattista CHIRILLO

Geologo

Dott. Michele CERMINARA

Agronomo

Dott. Santino GUZZI

Coordinamento tecnico scientifico :

Prof. Arch. Giuseppe LONETTI

Collaboratori:

arch. Giuseppe CRITELLI
arch. Maria Carmela GIUDITTA

Il Sindaco
dott. Gregorio GUZZO

Il R.U.P.
Ing. Nicola CERMINARA

INDICE

PARTE PRIMA - **DISPOSIZIONI GENERALI, STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI**

Nella prima parte vengono esplicitate le finalità del REU e del connesso PSC, nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 19/2002. Viene fissato il "vocabolario" del REU, fissando le definizioni e i parametri urbanistici e edilizi di seguito utilizzati nelle norme, che descrivono le categorie, le modalità di intervento e le destinazioni d'uso del territorio e degli edifici, entrambe riunite in raggruppamenti di compatibilità e coerenza. In tale sezione vengono trattati n.4 Titoli, contenenti:

- TITOLO I Finalità del PSC e del REU
- TITOLO II Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi
- TITOLO III Destinazioni d'uso e modalità di intervento
- TITOLO IV Standard urbanistici e aree pubbliche

PARTE SECONDA - **NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA**

Nella seconda parte del REU si entra nello specifico delle norme costruttive con particolare attenzione alla tutela dell'identità culturale del territorio. Vengono esplicitate le norme edilizie e urbanistiche riferite ai singoli edifici e inoltre vengono specificate le regole di carattere generale da seguire per tutte le opere edilizie, in una logica di semplificazione normativa. La seconda parte si articola nei seguenti titoli:

- TITOLO I Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti
- TITOLO II Prescrizioni generali e norme per la esecuzione delle opere
- TITOLO III Norme per la sicurezza idrogeologica
- TITOLO IV Norme per il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento elettromagnetico
- TITOLO V Norme per la sicurezza antisismica

PARTE TERZA - **NORME EDILIZIE E URBANISTICHE**

Nella terza parte del REU vengono esplicitate le norme edilizie e urbanistiche agli ambiti territoriali e agli ATU individuati dal PSC; tale parte si articola nei seguenti titoli:

- TITOLO I Ambiti e sottoambiti territoriali
- TITOLO II Disposizioni riferite agli Ambiti Territoriali Unitari - ATU
- TITOLO III Sistema dei vincoli (Tutela dell'integrità fisica del territorio)

PARTE QUARTA - **MODALITÀ DI GESTIONE E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

In questa parte il REU specifica le norme relative alle modalità di attuazione e gestione del PSC (criteri, contenuti e procedure per i piani e programmi di attuazione; norme per la presentazione dei progetti, per il loro esame, per il rilascio di permessi, autorizzazioni e concessioni; criteri per il calcolo e la determinazione degli oneri concessori; criteri e norme applicative per la perequazione urbanistica) a partire dalla natura e dai contenuti operativi dell'ufficio unico per l'edilizia e l'urbanistica che ne dovrà seguire l'attuazione e gestione. La parte quarta pertanto si compone dei seguenti sei titoli:

- TITOLO I La gestione del Piano
- TITOLO II Modalità di attuazione del PSC
- TITOLO III I Piani Attuativi unitari - PAU
- TITOLO IV Titoli abilitativi
- TITOLO V Norme generali

PARTE QUINTA - **DISPOSIZIONI FINALI**

La quinta e ultima parte del REU stabilisce tutte le norme finali e transitorie per la gestione della fase di passaggio dal vecchio Programma di Fabbricazione e il PSC di cui alle presenti norme, indicando le compatibilità, procedure e tempi. Tale parte si compone di un solo titolo:

- TITOLO I Disposizioni finali e norme transitorie

PARTE PRIMA-DISPOSIZIONI GENERALI,STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI

TITOLO I° FINALITÀ DEL PSC E DEL REU

Art.1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione del PSC

1. Il Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19, "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria", e successive integrazioni e modificazioni, ed è annesso al Piano Strutturale Comunale ed ha efficacia nel territorio del Comune di Miglierina.

2. Il REU, in conformità al PSC, stabilisce:

- a) le norme urbanistiche e edilizie da rispettare negli ambiti territoriali definiti dal PSC, compresi quelli sottoposti a tutela o a salvaguardia ambientale e idrogeologica;
- b) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti compresi quelli di telecomunicazione e di telefonia mobile;
- c) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi;
- e) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'art. 54 della LR 19/2002 (e ss.mm.ii.).

3. Il REU contiene inoltre:

- a) i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- b) le condizioni e i vincoli che riguardano le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- c) le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- d) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio (elaborati progettuali richiesti per la denuncia/segnalazione certificata di inizio attività e per la domanda di permesso di costruire; requisiti tecnici e igienici delle costruzioni edilizie; modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e per l'effettuazione dei relativi controlli);
- e) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Ai fini di cui ai comma precedenti, il PSC e il REU:

- a) definiscono le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione Calabria e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (QTR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- b) individuano l'articolazione del territorio interessato in sistemi, ambiti e sottoambiti territoriali unitari;
- c) definiscono le invarianti strutturali del medesimo territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali.

Art. 2 - Elaborati del PSC

Il PSC (componente urbanistica) è composto dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO:QUADRO NORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE

TAV QNS La pianificazione sovraordinata	
TAV QNT Tutela delle risorse naturali, storiche e paesaggistiche e Carta dei vincoli a scala urbana	r.1:10.000
TAV QNC 1 Il Programma di Fabbricazione vigente	r. 1:2.000
TAV QNC 2 il Piano di Recupero vigente	r. 1:1.000
TAV QNC 3 Lo stato di attuazione della pianificazione	r. 1:2.000

QUADRO AMBIENTALE

TAV QAI/QAV Censimento delle risorse ambientali e carta di valori	r.1:10.000
TAV QAU Individuazione caratteri valori e vulnerabilità: tavola delle unità di paesaggio	r.1:10.000
TAV QAD Individuazione caratteri valori e vulnerabilità: tavola delle vulnerabilità	r.1:10.000
TAV QAS/QAR Sintesi delle risorse , dei valori e delle criticità del sistema ambientale e identificazione dei rischi territoriali	r.1:10.000

QUADRO STRUTTURALE ECONOMICO E CAPITALE SOCIALE

TAV QSD/QSE Dinamiche demografiche, patrimonio edilizio e sistema economico	
TAV QSR/QSI/QSV Risorse del Territorio, infrastrutture territoriali, valori e identità	r.1:20.000

QUADRO STRUTTURALE E MORFOLOGICOSISTEMA INSEDIATIVO

TAV QMI il territorio comunale, ambito urbano	r.1:2.000
---	-----------

SISTEMA RELAZIONALE

TAV QMR a/b Sistema delle connessioni, delle infrastrutture per la mobilità e delle infrastrutture idriche e per lo smaltimento	r.1:10.000/1:2.000
---	--------------------

DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PSC:SCENARIO DI RIFERIMENTO

TAV PSR individuazione degli elementi salienti del quadro conoscitivo	r.1:20.000/1:4.000
---	--------------------

SCENARIO OBIETTIVO STRATEGIE DI PIANO

TAV PSO/PSP -Individuazione degli obiettivi di assetto e sviluppo territoriale, di strategie ed azioni di piano

SCHEMA DI MASSIMA

TAV PSM 1 Schema di massima: individuazione di massima delle principali scelte di piano a scala urbana	r.1:2.000
TAV PSM 2 Carta della fattibilità in ambito urbano	r.1:2.000

RELAZIONI

REL1 - Quadro normativo di riferimento	
REL2 -Relazione generale	
REU – Linee guida per la formazione del REU (Regolamento Edilizio e Urbanistico)	

Valutazione di sostenibilità

VAS - Valutazione ambientale strategica – Rapporto Ambientale Preliminare

Art . 3 - Validità ed efficacia del PSC e del REU

1. In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 27bis della LR 19/2002 (e ss.mm.ii.), il Regolamento Edilizio ed Urbanistico entra in vigore unitamente al PSC, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Comune di Miglierina dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.

2. Il REU deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale, di cui ne fa parte integrante. In caso di non conformità delle norme scritte del REU alle disposizioni grafiche del PSC, sono comunque prevalenti le norme del REU. In caso di discordanza tra norme del REU prevalgono le più restrittive. In caso di discordanza tra norme grafiche del PSC prevalgono quelle di maggior dettaglio.

TITOLO II° DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Definizioni

1. Il REU definisce:

- Costruzione edilizia, opera edilizia, o semplicemente costruzione: qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.

2. Ai fini del presente REU le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- edifici (qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, che delimita uno spazio o più spazi, anche su più piani);
- impianti o strutture tecnologiche (qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose);
- infrastrutture (quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio;
- manufatti diversi (tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture).

3. Al fine di individuare le costruzioni il REU definisce inoltre:

- Unità edilizia (Ue), l'entità composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e che si configura, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione compiuta, inclusi gli eventuali spazi di pertinenza;
- Unità immobiliare (Ui), l'unità funzionale minima, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia cui appartiene.

4. Il REU definisce infine la Unità minima di intervento (Umi) la porzione minima di un edificio o area su cui è possibile effettuare un intervento di trasformazione.

Art. 5 – Parametri e indici urbanistico-edilizi

1. Il REU individua e definisce i seguenti parametri urbanistico- ed edilizi:

- **Superficie territoriale (St)**, la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione si attuerà mediante strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici, costituenti la Superficie fondiaria (Sf), come di seguito definita, nonché delle aree da destinare alla realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Superficie fondiaria (Sf)**, la misura in mq della superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o, in generale, al pubblico uso, essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione;
- **Superficie coperta (Sc)**, la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, delimitata dal perimetro delle pareti esterne ad esclusione di:
 - balconi aperti su almeno due lati di aggetto non superiore a m 1,50;
 - pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a m1,50;
 - cornicioni con aggetto non superiore a m 1,50;
 - porticati di uso pubblico;
 - scale esterne a sbalzo ed aperte con aggetto complessivo non superiore a ml 50;
 - scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Nel computo della Sc si terrà conto della superficie dei volumi interrati eccedenti il 10% di quella coperta delle parti fuori terra degli edifici. Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano orizzontale di riferimento:

- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno così come modificato dal progetto;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.
- **Superficie utile lorda (SUL)**, la misura in mq della somma delle superfici lorde comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, compresi i sottotetti con altezza utile maggiore o uguale a m. 1,80, qualunque sia la destinazione d'uso, compresi i balconi, con misurazione ridotta al 33%, e la proiezione orizzontale di murature e balconi, con esclusione di:
 - a. locali interrati anche fuori i limiti della superficie coperta dell'edificio, purché non eccedenti il 10%, asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti;
 - b. vani sottotetto o loro porzioni di altezza massima inferiore a m 1,80;
 - c. vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici (centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio) se richiesti da normative o autorità competenti;
 - d. vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
 - e. pensiline e solai a sbalzo in genere, con aggetto non superiore a m. 1,50;
 - f. cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
 - g. porticati di uso pubblico;
 - h. scale esterne a sbalzo ed aperte;
 - i. scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione della SUL gli incrementi di spessore dei tamponamenti perimetrali e dei solai e tetti realizzati per migliorare la qualità tecnologica e agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della LR 9/2002.

Le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore a cm. 15, non determinano aumento di superficie lorda.

- **Numero dei livelli di pavimento sovrapposti (NL)**, corrisponde, negli edifici o nelle parti di edifici, al numero di pavimenti abitabili o agibili di pavimento sovrapposti – livello terra, livelli superiori, eventualmente livelli interrati e/o seminterrato, livello di sottotetto, se praticabile. Si considera pavimento abitabile o agibile quello posto al livello terra o ai livelli superiori o inferiori che abbia una altezza maggiore o uguale a m. 2,70 (2,40 per i locali di servizio, 1,80 per i sottotetti);

- **Superficie minima di intervento (Smi)**, è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico o edilizio diretto;

- **Altezza massima degli edifici (Hmax)**, è la misura della differenza di elevazione tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione tra l'estradosso dell'ultimo solaio e il piano verticale di facciata, nel caso di edifici con coperture piane, o la quota della linea di gronda, nel caso di edifici coperti a tetto. Qualora il solaio di copertura sia a falde e superi la pendenza del 35% l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra la linea di gronda, come in precedenza definita, e della linea di colmo. La misura dell'altezza dell'edificio non tiene conto delle maggiori altezze rilevabili in corrispondenza di volumi tecnici. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione esterna di progetto fissata nel provvedimento abilitativo, ovvero nel verbale di linee e quote;

- **Volume totale (V)**, è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei singoli

piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio, ad eccezione dell'ultimo piano nel caso in cui il solaio di copertura sia a falde inclinate, la cui altezza va misurata come media ponderata delle altezze. Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato nel caso l'altezza utile non sia superiore a m. 2,40;

- **Distanza dai confini degli edifici (Dc)**, rappresenta la distanza della costruzione dal confine di proprietà. Essa è misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio, senza tener conto di aggetti o balconi. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione;

- **Distanza degli edifici da strade pubbliche (Ds)**, rappresenta la distanza della costruzione, misurata nel punto di massima sporgenza della parete, senza tener conto di aggetti e balconi, dal ciglio della sede stradale, che include i marciapiede e le aree pubbliche destinate a parcheggio e le aree di arredo stradale;

- **Distanza fuori terra tra edifici (De)**, rappresenta la distanza minima tra il filo esterno della sagoma di edifici prospicienti, misurata nel punto di massima sporgenza giacente su pareti, logge, balconi, ecc.

- **Abitanti insediabili (Ai)**, il numero di abitanti insediabili in un'area. Si ottiene dividendo la SUL per la superficie lorda attribuita a ciascun abitante (.....)

- **Carico urbanistico (Cu)**, esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in:

- nullo (Cu_0)
- basso (Cu_B),
- medio (Cu_M),
- alto (Cu_A),
- elevato (Cu_E).

2. Il REU definisce ancora i seguenti indici:

a. Indice territoriale di utilizzazione edilizia (**Ut**), la superficie utile lorda massima (**SUL**) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (**St**). Il rapporto è espresso in mq/mq;

b. Indice fondiario di utilizzazione edilizia (**Uf**), la superficie utile lorda massima (**SUL**) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (**Sf**). Il rapporto è espresso in mq/mq.

c. Indice di fabbricabilità territoriale (**It**), il rapporto **V/St**, espresso in mc/mq, fra il volume costruibile **V**, espresso in mc, e la superficie territoriale **St**, espressa in mq;

d. Indice di fabbricabilità fondiaria (**If**), il rapporto **V/Sf**, espresso in mc/mq, fra il volume costruibile **Vt**, espresso in mc, e la superficie fondiaria **Sf**, espressa in mq;

e. Rapporto di copertura (**Rc**), che esprime il rapporto tra la superficie coperta **Sc** e la superficie fondiaria **Sf**, di pertinenza o comunque impegnata ai fini dell'ammissibilità della SUL della costruzione stessa.

TITOLO III° DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 6 - Classificazioni degli usi degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico

1. Il REU individua le seguenti destinazioni d'uso di spazi aperti pubblici o di uso pubblico:

a. Viabilità carrabile (spazi pubblici pavimentati destinati a circolazione e sosta degli autoveicoli) (**V_Car**)

- Autostrade; strade extraurbane principali e secondarie;
- Strade urbane primarie e secondarie
- Strade locali;

- parcheggi pubblici di superficie;
- b. Viabilità pedonale (spazi pubblici pavimentati destinati esclusivamente alla circolazione e alla sosta pedonali) (**V_Ped**)
 - Strade e piazze pedonali
 - Marciapiedi e passeggiate pedonali;
- c. Aree verdi pubbliche (**VeP**)
 - Giardini pubblici (verde attrezzato);
 - Parchi e ville urbane;
 - Verde di arredo stradale;
 - Aree verdi non attrezzate.

Art. 7 - Classificazione degli usi delle unità edilizie e delle aree di pertinenza

1. Il REU individua le seguenti destinazioni d'uso delle unità edilizie, articolate in gruppi e sottogruppi, e attribuisce a ciascuna di esse un livello di carico urbanistico (CU):

1.1- USI RESIDENZIALI (**Res**)

- a. civile abitazione; Cu_B
- b. residenza collettiva (residenza per anziani, residenza protetta, residenza per studenti, collegio, convitto, convento, ecc.) Cu_B
- c. annessi alla residenza (locali di accesso, cantine, magazzini, a diretto servizio della residenza) Cu_B
- d. box e autorimesse privati a servizio della residenza, interrati o di superficie. Cu_0

1.2- USI ALBERGHIERI (**Alb**)

- a. attività ricettive (alberghi, pensioni, affittacamere, residenze turistiche-alberghiere, albergo diffuso, ecc.) compresi spazi di servizio (cantine, lavanderie, magazzini, autorimesse, ecc.); Cu_M
- b. attività legate alla congressualità (centri congressi, sale convegni, ecc.). Cu_M

1.3 - USI NON RESIDENZIALI E COMMERCIALI (**NrC**):

a. attività commerciali:

1 esercizi di vicinato Cu_B

2- medie strutture di vendita (ai sensi del Dlgs 114/1998 e della L.R. 17/99) e relativi depositi e magazzini, solo se contigui e a livello; Cu_M

b. attività commerciali:

1- grandi strutture di vendita (ai sensi del Dlgs 114/1998 e della L.R. 17/99) e relativi depositi e magazzini, solo se contigui; Cu_A

c. centri commerciali (ai sensi del Dlgs 114/1998 e della L.R.17/99) e relativi depositi e magazzini, solo se contigui; Cu_E

d. magazzini e depositi per attività commerciali; Cu_B

e. saloni espositivi (autosaloni, show-room, ecc.) e relativi depositi e magazzini; Cu_B

f. tabaccai, farmacie, edicole, ricevitorie, ecc.; Cu_B

g. pubblici esercizi e relativi depositi e magazzini, solo se contigui: Cu_B

h. esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e di bevande e di latte (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari); Cu_M

i. esercizi per la somministrazione di bevande, di latte, di dolci, e di prodotti di gastronomia (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari); Cu_M

l. esercizi di cui ai commi precedenti in cui la somministrazione di alimenti e di bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di trattenimento e svago (sale da ballo, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari); Cu_A

m. magazzinaggio per pubblici esercizi e/o di ristoro; (quando non contigui); Cu_M

n. uffici privati (anche aperti al pubblico), studi professionali, studi medici, ambulatori privati, ecc.; Cu_B

o. attività terziarie a carattere concentrato (banche, finanziarie, agenzie di servizio, ecc.);

Cu_M**1.4 - USI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI (AeP):**

- a. artigianato di servizio compatibile con la residenza (laboratori produttivi, piccole attività artigianali, laboratori di assistenza e riparazione, ecc.) e relativi depositi e magazzini, solo se contigui; Cu_B
- b. magazzinaggio per attività artigianali, produttive, artistiche, di servizio, ecc.; (quando non contigui e a livelli diversi); Cu_B
- c. attività artistiche (laboratori e studi d'arte, ecc.). Cu_B
- d. piccola industria, artigianato industriale e relativi depositi e magazzini; Cu_M
- e. industria media-grande e relativi depositi e magazzini; Cu_A
- f. impianti di smaltimento rifiuti (compostaggio, termovalorizzazione, ecc.), autodemolitori, ecc. Cu_A
- g. impianti di produzione di energia (centrali idroelettriche, centrali termiche, campi fotovoltaici, campi eolici; ecc.); Cu_B

1.5 - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO (SeP):

- a. Servizi di interesse generale (ufficio postale, centro civico, sportello esattoriale, info-point, ecc); Cu_B
 - b. Attività culturali:
 - multisala cinematografica Cu_E
 - cinema, teatro, sala da concerto Cu_A
 - museo, sala polifunzionale Cu_M
 - biblioteca; Cu_B
 - c. Servizi socio-sanitari e di assistenza:
 - ospedale, clinica privata Cu_E
 - ambulatorio, ASL Cu_M
 - veterinario; Cu_B
 - chiesa e relativi uffici; Cu_M
 - residenza sanitaria assistenziale, casa-albergo Cu_M
 - centro anziani, centro sociale Cu_B
 - d. Amministrazione pubblica
 - uffici comunali, Cu_A
 - uffici provinciali, regionali; rappresentanze di governo, ecc. Cu_M
 - e. Servizi per l'Istruzione dell'obbligo e superiore, pubblica o paritaria; Cu_M
 - f. Scuola dell'infanzia e asili nido; Cu_B
 - g. Centri di ricerca, Cu_A
 - h. Impianti coperti per lo sport; impianti scoperti per lo sport;... Cu_A
 - i. Parcheggi privati (multipiano, parcheggi a pagamento, ecc.) Cu_0
 - l. Distributori di carburante, comprese aree per servizi e attrezzature accessorie Cu_0
 - m. Aree militari (caserme FF.AA., carceri, sedi della protezione civile, della croce rossa, Caserme dei Pompieri, ecc.) Cu_M
 - 1n. Aree cimiteriali Cu_M
- 2.** Per quanto riguarda gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia
- 3.** Gli usi delle aree di pertinenza delle unità edilizie sono così distinti:
- aree di pertinenza con sistemazione a giardino e/o orto e aree verdi cortilive;
 - aree di pertinenza con sistemazioni pavimentate e/o attrezzate;
 - aree di pertinenza per parcheggi privati a servizio dell'unità funzionale e/o dell'unità edilizia.

Art. 8 - Norme generali relative alle destinazione d'uso

gruppo di progetto:

ENTOPAN s.r.l - ing. Marcello IENCARELLI - ing. Gianbattista CHIRILLO

collaboratori:

dott. geologo Michele CERMINARA - dott. agronomo Santino GUZZI

coordinamento scientifico :

arch. Giuseppe CRITELLI- arch. Maria Carmela GIUDITTA
prof. arch. Giuseppe LONETTI

1. Laddove non diversamente stabilito dal presente REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal PSC, la disciplina d'uso consentita in aree ed edifici è regolata dal presente articolo.

2. Ai piani superiori degli edifici non sono mai ammesse le seguenti destinazioni:

2.1 - USI RESIDENZIALI (**Res**)

- box e autorimesse privati a servizio della residenza, interrati o di superficie.

2.2- USI NON RESIDENZIALI E COMMERCIALI (**NrC**):

- attività commerciali;
- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita (ai sensi del Dlgs 114/1998 e della L.R. 17/99) e relativi depositi e magazzini, solo se contigui e a livello;
- saloni espositivi (autosaloni, show-room, ecc.) e relativi depositi e magazzini;
- magazzino per pubblici esercizi e/o di ristoro; (quando non contigui);

2.3 - USI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI (**AeP**):

- magazzino per attività artigianali, produttive, artistiche, di servizio, ecc.; (quando non contigui e a livelli diversi);
- piccola industria, artigianato industriale e relativi depositi e magazzini;
- industria media-grande e relativi depositi e magazzini;
- impianti di smaltimento rifiuti (compostaggio, termovalorizzazione, ecc.) autodemolitori, ecc.
- impianti di produzione di energia (centrali idroelettriche, centrali termiche, campi fotovoltaici, campi eolici; ecc.);

2.4 - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO (**SeP**):

- Distributori di carburante, comprese aree per servizi e attrezzature accessorie
- Aree cimiteriali

3. Ai piani terra degli edifici è consentito l'uso Residenziale (Res.1) solo a patto che sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- che l'edificio non sia a diretto contatto con la strada pubblica ma abbia un distacco di almeno m. 10 da essa;

- che il piano terra dell'edificio sia sopraelevato di almeno m. 1,50 rispetto al piano stradale o al marciapiede;

- che l'edificio sia situato lungo una strada privata, pedonale o a traffico limitato.

4. Ai piani seminterrati degli edifici, così come definiti dal punto 2 dell'art. 49 della LR 19/2002, l'uso Residenziale (Res.1) è ammesso solo a condizione che ci sia almeno uno dei lati dell'edificio completamente libero fuori terra, che l'altezza interna del seminterrato sia non inferiore a m. 2,70, che siano presenti aperture per la ventilazione e illuminazione naturale per gli ambienti ad uso abitativo non inferiori a 1/15 della superficie del pavimento e che venga rispettata almeno una delle condizioni di cui al punto precedente.

5. Ai piani interrati degli edifici, così come definiti dal punto 2 dell'art. 49 della LR 19/2002, l'uso residenziale (Res.1) non è mai ammesso;

6. Per le destinazioni non residenziali in seminterrati e interrati valgono le norme di cui al punto 2 della LR 19/2002;

7. Vengono comunque fatte salve le destinazioni d'uso attuali anche se in contrasto con la normativa di cui al presente articolo, ma per i relativi edifici e aree di pertinenza sono consentiti solo interventi in regime libero e senza alcun titolo abilitativo.

Art.9 - Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In assenza o indeterminazione degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione

catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti probanti, la destinazione d'uso può risultare da atto notorio.

2. La disciplina dettagliata degli usi ammessi è stabilita dal REU per ogni ambito territoriale individuato nel PSC. Sono ammessi esclusivamente cambi di destinazione d'uso tra gruppi di destinazioni e tra destinazioni d'uso consentite dal REU per ciascun ambito e sub ambito territoriale.

3. La variazione di destinazione d'uso, anche se attuata in assenza di opere, è regolata dalla seguente tabella:

<u>da</u>	<u>a</u>	<u>carico urbanistico</u>	<u>titolo abilitativo</u>
stesso gruppo	stesso gruppo	medesimo o inferiore	comunicazione
stesso gruppo	stesso gruppo	superiore	DIA/SCIA
stesso gruppo	altro gruppo	medesimo o inferiore	DIA/SCIA
stesso gruppo	altro gruppo	superiore	Permesso di costruire

4. Per i cambi di destinazione d'uso che comportano un incremento del carico urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al reperimento degli standards urbanistici aggiuntivi e al pagamento dell'integrazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 come stabilito dal punto 13 dell'art. 57 della LR 19/2002.

5. La variazione di destinazione d'uso tra gli usi delle aree di pertinenza è sempre ammessa previa comunicazione e nel rispetto degli indici di permeabilità dei terreni stabiliti dal presente REU per ciascun ambito e sub ambito territoriale individuato dal PSC.

Art. 10 - Definizione delle categorie di intervento

1. Ai sensi dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni e integrazioni, la disciplina degli interventi di trasformazione previsti dal REU e dal PSC si articola nelle seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia semplice (RE)
- ristrutturazione edilizia con incremento di volume (RE/V)
- ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica (RE/V.e)
- demolizione e ricostruzione (D/R)
- demolizione e ricostruzione con completamento (D/R.c)
- nuova costruzione (NE)

Art. 11 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Sono interventi di "manutenzione ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Più precisamente gli interventi di MO riguardano:

- le opere di tinteggiatura, riparazione, rinnovamento, ripristino e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti ed infissi;
- le opere di tinteggiatura, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originali e preesistenti, quali intonaci, infissi,

manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni e cancelli;

- le opere di manutenzione di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali ad essi dedicati;
- l'installazione di condizionatori d'aria e pompe di calore;
- le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportino modifiche esterne.

3. Per gli immobili destinati ad attività artigianali costituiscono interventi di MO anche le opere di riparazione degli impianti tecnologici e di lavorazione.

4. Nel caso di opere di MO la Unità Minima di Intervento (Umi) coincide con la singola Ui.

5. Nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC, le opere di MO, in quanto attività edilizia libera, ai sensi del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), negli immobili non assoggettati a disposizioni particolari di tutela, rientrano nelle attività edilizie libere e non sono soggette ad alcuna procedura tecnico-amministrativa.

Art. 12 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Sono interventi di "manutenzione straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Gli interventi di MS riguardano:

- le opere di rifacimento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, con modificazione delle caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originali e preesistenti nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC, quali: intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni e cancelli;
- apertura, chiusura o modifica della geometria dei vani di porte e finestre esterne esistenti, nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;
- demolizione, ricostruzione o nuova costruzione di tramezzi interni anche per la realizzazione di ambienti di servizio (bagni, cucine, ecc.);
- realizzazione o modifiche di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari che non comportino la costruzione ex novo di locali, entro e fuori terra per detti impianti e servizi;
- realizzazione di impianti plen-air di climatizzazione dell'aria (caldo-freddo) che non comportino la costruzione ex novo di locali, entro e fuori terra per detti impianti e servizi;
- realizzazione di impianti di energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia a servizio degli edifici, nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;
- realizzazione di opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumenti di volume e di superfici utili, quali, ad esempio, la realizzazione di centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie, sistemazioni esterne in aree di pertinenza, sempre nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC.

3. Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di MS anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

4. Più interventi di MS che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di validità del REU e del PSC negli anni non devono in ogni caso costituire un insieme

sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.

5. Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), gli interventi di MS si articolano in quelli che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori, e quelli che possono essere eseguiti solo previa presentazione di Denuncia/ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (di cui agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

6. Gli interventi di MS che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori sono quegli interventi che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, non comportano l'aumento del numero delle unità immobiliari e non implicano l'incremento dei carichi urbanistici.

7. Per le opere di MS la Unità Minima di Intervento (Umi) coincide con la singola Ui, sempreché gli interventi di trasformazione non riguardino l'involucro esterno (facciate e coperture) dell'edificio, nel qual caso l'Umi coincide con la Ue.

Art. 13 - Restauro e Risanamento Conservativo (RC)

1. Sono interventi di "restauro e di risanamento conservativo" (RC), gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di RC riguardano:

- restituzione dell'edificio alle sue caratteristiche originali (eliminazione delle superfetazioni, eliminazione di balconi, eliminazione di rivestimenti di facciata, di opere e finiture accessorie incongrui con l'edificio) sulla base di comprovata documentazione storica;

- ripristino del numero delle unità immobiliari, ripristino delle preesistenze strutturali (aperture/chiusure/modificazioni di porte esterne o finestre);

- interventi che, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, sono esclusivamente finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche o ad una migliore funzionalità d'uso, quali modifiche distributive interne per una funzionale sistemazione planimetrica ottenuta anche con spostamento di tramezzi, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso (soppalchi non costituenti superfici utili con altezza non superiore a 1,50 m, scale interne) sempreché non comportino modifiche della struttura portante esistente.

3. Le opere di RC sono soggette a presentazione di Denuncia di Inizio Attività, e nei casi previsti dalle presenti norme o da norme regionali e statali, ad autorizzazione di cui al Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

4. Per le opere di RC la Unità Minima di Intervento (Umi) coincide con la Ue.

Art. 14 - Ristrutturazione Edilizia (RE)

1. Sono interventi di "ristrutturazione edilizia" (RE), gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Rientrano in questa categoria:

- la sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;
- la costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti anche fatiscenti con alterazione delle quote d'imposta;
- la modifica o lo spostamento dei collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.) anche con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
- la modifica delle coperture esistenti che preveda soluzioni strutturali diverse da quelle originarie, da realizzare in conformità delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;
- consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse, per un rapporto di funzionalità, agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o strutture di facciate preesistenti, e la realizzazione di nuovi balconi;
- la modifica di superfici e volumi delle singole unità immobiliari (Ui) e la variazione del numero delle stesse.

3. Gli interventi di RE devono essere accompagnati da una perizia geologica che verifichi lo stato delle fondazioni e indichi le eventuali contromisure da adottare per la sicurezza dell'edificio.

4. Le opere di RE sono soggette a istanza di Permesso di Costruire e a relativo Contributo di costruzione, ai sensi degli articoli 10 e 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

5. Nei casi di opere di RE l'Umi coincide con la Ue qualora non diversamente specificato dalla presenti norme.

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia con incremento di SUL/V (RE/V)

1. Rientrano in questa categoria i medesimi interventi consentiti per la RE semplice, con in aggiunta gli interventi di incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) attuale e del Volume (V) attuale, fino ad un massimo del 20% del preesistente. Il computo della SUL e del V preesistenti dovranno essere certificati da perizia tecnica.

2. Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti.

3. Nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di RE/V, che sarà soggetto a istanza di Permesso di Costruire Convenzionato e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi calcolati sull'incremento di SUL o di V.

4. Nei casi di opere di RE/V l'Umi coincide con la Ue qualora non diversamente specificato dalla presenti norme.

Art.16 -Ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica(RE/V.e)

1. Rientrano in questa categoria i medesimi interventi consentiti per la RE/V e, inoltre, devono comprendere anche gli interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio finalizzato all'abbattimento degli attuali costi energetici

2. Per gli interventi di RE/V.e è consentito l'incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) attuale e del Volume (V) attuale fino ad un massimo del 35% del preesistente. Il computo della SUL e del V preesistenti dovranno essere certificati da perizia tecnica.

3. Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti.

4. Nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di RE/V e, che sarà soggetto a istanza di Permesso di Costruire Convenzionato e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi calcolati sull'incremento di SUL o di V.

5. Nei casi di opere di RE/V e l'Umi coincide con la Ue qualora non diversamente

specificato dalla presenti norme.

Art. 17 - Demolizione e ricostruzione (D/R)

1. Rientrano in questa categoria gli interventi di demolizione di edifici esistenti e successiva ricostruzione, nel rispetto dei requisiti di efficienza energetica dell'edificio finalizzato all'abbattimento degli attuali costi energetici
2. Per gli interventi di D/R è consentito l'incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) attuale e del Volume (V) attuale fino ad un massimo del 35% del preesistente. Il computo della SUL e del V preesistenti dovranno essere certificati da perizia tecnica.
3. Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub ambito individuato dal PSA e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti.
4. Gli interventi di D/R sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire Convenzionato e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi dovuti dall'incremento di SUL o di V.
5. Nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di D/R che preveda l'incremento di SUL e V.
6. Nei casi di interventi di D/R l'Umi coincide con la Ue qualora non diversamente specificato dalla presenti norme.

Art. 18 - Demolizione e ricostruzione con completamento (D/R.c)

1. Rientrano in questa categoria gli interventi di demolizione di edifici esistenti che non raggiungono i limiti di densità fondiaria del sub ambito territoriale in cui ricadono e successiva ricostruzione, nel rispetto dei requisiti di efficienza energetica dell'edificio finalizzato all'abbattimento degli attuali costi energetici
2. Per gli interventi di D/R.c è consentito l'incremento del Volume (V) attuale fino al raggiungimento dei limiti di edificabilità fondiaria stabiliti dal REU per i singoli sub ambiti territoriali individuati dal PSC.
3. Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti.
4. Gli interventi di D/R.c sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire Convenzionato e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi dovuti dall'incremento di SUL o di V.
5. Per gli edifici realizzati con la presente norma, nell'arco di validità del PSC non potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione con incremento di SUL e V.
6. Nei casi di interventi di D/R.c l'Umi coincide con la Ue qualora non diversamente specificato dalla presenti norme.

Art.19 - Interventi di Nuova Edificazione (NE)

1. Sono "interventi di nuova costruzione" (NE), quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle articoli precedenti e riguardano i Territori da Urbanizzare e solo i lotti interclusi del Territorio Urbanizzato, così come definiti dalle presenti norme e individuati dal PSC. Sono comunque da considerarsi tali:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
 - gli interventi di realizzazione di dotazioni territoriali realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- l'installazione al suolo di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.
2. Gli interventi di NE devono rispettare i parametri urbanistici e le norme edilizie del presente REU per il sub ambito territoriale individuato dal PSC in cui si collocano;
 3. Gli interventi di NE devono essere accompagnati da una perizia idrogeologica che verifichi e aggiorni la classificazione del rischio .
 4. Gli interventi di NE sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire e a relativo Contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

TITOLO IV° Standards urbanistici e aree pubbliche

Art. 20 – Standards urbanistici

1. Il PSC individua le aree destinate o da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. fissando come dotazione minima la misura di 20 mq per abitante insediato o da insediare.
2. Per ogni abitante insediato o da insediare si assume che corrispondano mediamente 32,5 mq di SUL, pari a un V di circa 100 mc, di superficie residenziale comprensiva di destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (annessi alla residenza, negozi di prima necessità, studi professionali, ecc.).
3. Negli interventi da realizzarsi nel Territorio da Urbanizzare o in quelli comunque soggetti a pianificazione attuativa dovrà inoltre essere garantita anche la seguente ripartizione degli standards di cui al punto precedente, salvo dove diversamente stabilito dal presente REU per specifici ambiti e subambiti territoriali dal PSC:
standards mq x abitante
 - per parcheggi pubblici (anche su più livelli sovrapposti): mq. 2,50
 - per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre mq. 2,50
 - per istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo): mq. 5,00
 - per verde attrezzato e sportivo: mq. 10,00
4. Le aree destinate o da destinare a servizi e attrezzature pubbliche sono di proprietà pubblica o assoggettate ad esproprio per pubblica utilità o a atto d'obbligo che ne fissi la destinazione e l'uso pubblico.

Art. 21 – Dotazioni territoriali

1. Costituiscono le dotazioni territoriali quelle attrezzature pubbliche o di uso pubblico quelle dotazioni, diverse da quelle indicate all'art. 20, che hanno carattere accessorio e non fondamentale e che pertanto possono non essere di proprietà pubblica o predestinate all'esproprio o ad atto d'obbligo che ne fissi la destinazione ad uso pubblico.
2. Si tratta in particolare di:

Servizi di interesse generale (centro civico, sportello esattoriale, info-point, ecc);
Attrezzature culturali (multisala cinematografica, cinema, teatro, sala da concerto, ...)
Servizi socio-sanitari e di assistenza (ospedale, clinica privata; residenza sanitaria assistenziale, casa-albergo, ...)
Amministrazione pubblica (uffici provinciali, regionali; rappresentanze di governo, ecc.)
Servizi per l'Istruzione superiore, pubblica o paritaria;
Impianti privati coperti o scoperti per lo sport;
Parcheggi privati (multipiano, parcheggi a pagamento, ecc.)
Distributori di carburante, comprese aree per servizi e attrezzature accessorie
Aree militari (carceri, sedi della protezione civile, della croce rossa, Caserme dei Pompieri, ecc.)
3. Le dotazioni di cui al punto precedente si localizzano sia in sub ambiti territoriali ad esse specificamente destinate, individuate dal PSC come aree per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico, sia in aree con altra destinazione d'uso prevalente, nel rispetto di quanto previsto al punto 5 dell'art. 4 del DM 1444/68.

Art. 21 – Parcheggi privati

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 41 sexties della L 1150/42, per la realizzazione di parcheggi nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza devono essere riservate superfici in misura non inferiore a mq. 1 per ogni mq 3,2 di SUL. Per i parcheggi a servizio delle attività commerciali valgono le quantità minime fissate dall'art. 9 della LR 17/1999 (e ss.mm.ii.)

PARTE SECONDA NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA

TITOLO I° Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti

Art. 23 - Disposizioni generali

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli edifici e gli insediamenti, esistenti o di nuova realizzazione, ricadenti sul territorio del PSC.
2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista, i prospetti dei fabbricati, le loro coperture, lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
3. In particolare, le seguenti norme si riferiscono alla manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni, alle murature ed ai rivestimenti dei prospetti degli edifici, alla disciplina delle nuove aperture, agli elementi architettonici e decorativi, ai canali di gronda ed ai pluviali, ai cornicioni e ai manti di copertura, ai comignoli e le canne fumarie e ai serramenti esterni.
3. Tali interventi sono soggetti al titolo abilitativo connesso alla natura e consistenza delle opere da realizzare così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia nonché dal presente REU.

Art. 24 - Decoro delle costruzioni

1. Tutte le parti degli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegare, che agli intonaci, alle tinte e alle decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.
2. Nelle pareti degli edifici di nuova costruzione o oggetto di manutenzione straordinaria o

ristrutturazione edilizia, prospettanti su spazi pubblici, è sempre vietato sistemare tubi di scarico di impianti idraulici e igienici, canne di ventilazione, caldaie per il riscaldamento o per la produzione di acqua calda, condizionatori e simili, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisce armoniosamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.

3. Quando le fronti di un edificio siano, a parere degli organi comunali competenti, indecorose per l'ambiente, il Dirigente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di riparazione e ripristino entro un termine non superiore a quattro mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese relative mediante applicazione delle disposizioni di legge.

Art. 25 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici, le loro parti e le loro finiture e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in efficienza per quanto riguarda la sicurezza, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme del presente REU.

2. Le aree libere, non edificate e non utilizzate a scopi agricoli, devono essere recintate e mantenute decorosamente senza che vi si accumulino materiali o rifiuti. E' vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono.

3. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme del presente REU e da le altre eventuali normative vigenti in materia.

4. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale potrà intervenire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente, secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

TITOLO II° Prescrizioni generali e norme per la esecuzione delle opere

Art. 26 - Campo di applicazione

1. Le norme generali contenute nel presente titolo si applicano a tutti gli edifici, esistenti o di nuova realizzazione, alle pertinenze private e agli spazi pubblici.

2. Sono in ogni caso prevalenti su tali norme generali quelle eventualmente più restrittive fissate dal presente REU per specifici ambiti o sub ambiti territoriali individuati dal PSC.

Art. 27 - Murature, intonaci e tinteggiature

1. Laddove non diversamente stabilito dalla presenti norme, sono ammesse tutte le modalità di trattamento delle murature degli edifici.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi in regime di attività libera, sono da evitare sia per i rivestimenti che per le tinteggiature colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale, che predilige le sfumature calde e smorzate delle terre naturali, salvo quanto diversamente stabilito dal presente REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali

individuati dal PSC.

3. Per i nuovi edifici e per quelli interessati da interventi soggetti a comunicazione, DIA/SCIA o istanza di Permesso di Costruire, il colore dei prospetti degli edifici dovrà essere indicato in fase di progetto, fatta salva la possibilità di prescrivere l'esecuzione di campioni, salvo quanto diversamente stabilito dal presente REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal PSC.

4. Resta facoltà delle amministrazioni comunali associate nel PSC predisporre specifici Piani del Colore nell'ambito di ambiti o sub ambiti territoriali, che dovranno diventare parte integrante del presente REU.

Art. 28 - Infissi, serramenti esterni ed opere in ferro

1. Per gli infissi degli edifici è ammesso l'utilizzo di qualsiasi materiale ad eccezione dell'alluminio anodizzato nelle tinte bronzo o alluminio, salvo quando diversamente stabilito dal REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal PSC.

2. Qualora aggettanti su uno spazio pubblico, dotato o meno di marciapiedi, gli infissi esterni che si aprono verso l'esterno e le inferriate sporgenti non sono ammesse a un'altezza inferiore a m. 2,50 sul piano esterno.

2. Le inferriate sporgenti non potranno comunque superare i 60 cm dal filo muro.

3. Laddove non diversamente stabilito dalle presenti norme, le chiusure di logge, balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo nell'ambito di interventi di RE/V e RE/V.e. e dovranno essere realizzati con materiali idonei e stabilmente ancorati all'edificio.

4. Il rinnovo e la sostituzione serramenti esterni di singole Ue sia residenziali che non residenziali (negozi, esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, ecc.) realizzati nello ambito di interventi soggetti ad attività libera, dovranno comunque rispettare il decoro dell'edificio e la omogeneità delle soluzioni adottate..

Art. 29 - Elementi aggettanti, tende, gronde e pluviali

1. Laddove non diversamente stabilito dalla presenti norme, sono ammesse gronde e pluviali di qualsiasi materiale (rame, lamiera zincata, acciaio inox, pvc, ecc.) in forme e sezioni varie non superiore comunque a cm 15 di diametro. Dovrà essere comunque rispettata l'omogeneità di materiale e tipo di profilo tra gronde e pluviali per ogni Ue. I pluviali che sono situati su prospetti che si affacciano su spazi pubblici devono essere raccordati alla fognatura comunale di raccolta acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili e, se non inseriti sotto traccia, devono essere realizzati in materiale resistente per una altezza non inferiore a m. 2,50.

2. Nei prospetti degli edifici che si affacciano direttamente su spazi pubblici non è ammesso nessun oggetto di sporgenza maggiore di cm. 15 ad una quota inferiore a mt. 3,00. Tale divieto è esteso anche ad oggetti mobili o provvisori.

3. Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m. 8,00; inoltre devono essere posizionati a quota non inferiore a m. 3,00 se la strada è fornita di marciapiedi e sono contenuti entro cm. 60 all'interno del filo marciapiede, altrimenti devono essere posizionati ad una quota non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.

4. Tende aggettanti o verticali sullo stesso fronte di un edificio, destinate a proteggere dal sole negozi, locali e attività o balconi e logge residenziali, anche se di proprietà diverse, devono essere realizzate con modalità, dimensioni e decorazioni omogenee.

5. Le tende aggettanti su suolo pubblico, comprese le appendici e i meccanismi, non possono essere situati ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede e non possono essere assicurate al suolo pubblico mediante funi, cavi, pali, ecc. mentre non possono essere installate nel caso di strade prive di marciapiede.

6. L'installazione di tali tende esterne è comunque subordinata all'essere collocate in

modo da non nascondere numeri civici, targhe delle strade, segnaletica stradale, semafori, e non disturbare la circolazione.

7. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa per l'occupazione di suolo pubblico l'installazione di tende o frangisole che aggettino sul suolo pubblico.

Art. 30 - Insegne d'esercizio, vetrine, bacheche e cartelli pubblicitari

1. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel vano delle porte degli esercizi stessi. Laddove non diversamente stabilito dalla presenti norme, potranno inoltre essere installate in aderenza ai fabbricati, a tetto, su pensiline o a bandiera, orizzontale o verticale.

2. Non esistono restrizioni per la dimensione delle vetrine degli esercizi purché siano inserite all'interno dei vani di accesso degli stessi e in ogni caso all'interno della gabbia strutturale degli edifici stessi.

3. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, salvo norme di ambito e sub ambito più restrittive, potranno essere localizzate al lato delle porte di accesso dei relativi esercizi, purché non sporgenti più di cm 20 dalla parete e dovranno avere profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio.

4. Insegne di esercizio e cartelli pubblicitari, laddove non diversamente stabilito dalla presenti norme, potranno essere installati anche su supporti metallici, in aree apposite indicate dall'Ufficio competente.

5. Le dimensioni massime per insegne, vetrine, bacheche e cartelli pubblicitari installati entro i centri abitati, individuati dal PSC come TU e TdU, dovranno rispettare la seguente tabella:

tipologia superficie	massima	note
insegna d'esercizio (interno al vano porte)	ingombro vano porte	nessuna autorizzazione
insegna d'esercizio (esterna, a bandiera orizzontale)	mq 3,00	-autorizzazione condominio - sporgenza max: cm 120 - h min da marciapiede o strada: mt 4,50
insegna d'esercizio (esterna, a bandiera verticale)	mq 3,00	- autorizzazione condominio - sporgenza max: cm 60 - h min da marciapiede o strada: mt 4,50
Insegna d'esercizio(esterna orizzontale sul tetto)	mq. 10,00	- autorizzazione condominio
insegna d'esercizio (esterna, in aderenza all'edificio) con facciata fino a mq 100	mq 10,00	- autorizzazione condominio
insegna d'esercizio (esterna, in aderenza all'edificio) con facciata superiore a mq 100	mq 10,00 + 10% sup facciata eccedente i mq 100 (max mq 20,00)	- autorizzazione condominio
insegna d'esercizio (esterna, su struttura metallica indep.) perpendicolare al senso di	mq 3,00	- altezza minima dal marciapiede: mt 2,20

marcia dei veicoli su strada

insegna d'esercizio (esterna, su struttura metallica indep.) parallela al senso di marcia dei veicoli su strada	mq 10,00	- altezza minima dal marciapiede: mt 2,20
vetrina	interno gabbia strutturale	- autorizzazione condominio
		in caso di ampliamento
bacheca e vetrinetta	m 1,20 x m 0,80	- sporgenza max cm 20 - autorizzazione condominio
cartellone pubblicitario		secondo Codice della Strada vigente

6. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari, ecc., al di fuori del vano delle porte degli esercizi stessi, sia in aderenza che sporgenti o su struttura indipendente, è subordinata all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tributi ed è regolata da ordinanze. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

Art. 31 - Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni, con qualsiasi materiali realizzate, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'edificio cui si riferiscono e all'ambiente circostante e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve fissate dal vigente Codice della Strada (Dlgs 285/92 e ss.mm.ii.) e relativo regolamento di attuazione.
2. Laddove non diversamente stabilito dal REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal PSC, le recinzioni devono avere un'altezza mai superiore a m. 3,00, che, esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o estetica connessi alle particolari attività svolte all'interno del lotto, possono essere incrementate di ulteriori m. 1,00 purché realizzate con materiali che consentano la permeabilità visiva (paletti o inferriate, vetri, cristalli, materiali sintetici).
3. Le recinzioni poste su strada non possono avere un'altezza superiore a m. 2,00 di cui al massimo 1,50 con materiali che non consentono la permeabilità visiva, salvo quanto diversamente stabilito dal presente REU.
4. Le recinzioni e i muri di cinta devono comunque rispettare gli allineamenti esistenti o previsti da strumenti attuativi.

Art. 32 - Passi carrabili

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rispetto delle norme fissate dall'art. 22 del vigente Codice della Strada (Dlgs 285/92 e ss.mm.ii.), alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Amministrazione comunale o dall'Ente gestore della strada e alla presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.).
2. I nuovi passi carrai devono distare almeno m 12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della

proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso, salvo se l'immissione avvenga su strada senza uscita o a traffico limitato. In alternativa all'arretramento, solo in area urbana e nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, sarà indispensabile dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza e avvisatore luminoso e acustico dell'apertura.

4. In ogni caso, non sono ammesse parti mobili di cancelli che invadano spazi pubblici.

5. Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea, e m 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 33 - Mostre e depositi all'aperto

1. Le mostre all'aperto di materiali edili o vari, i depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi e depositi di autovetture destinate alla demolizione non devono arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante e devono essere schermati alla vista con siepi vive o recinzioni, realizzate nel rispetto di cui al precedente art. 30.

2. I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature, tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.

3. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione eventualmente vigente di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana.

Art. 34 - Marciapiedi, aree pedonali e sistemi di sicurezza per la mobilità pedonale

1. Tutte le strade aperte al traffico veicolare all'interno degli ambiti "Territorio urbanizzato" e "Territori da Urbanizzare" individuati dal PSC devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati della carreggiata.

2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e di eventuali passi carrabili, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Le strade e le aree pedonali devono essere integralmente e omogeneamente pavimentate, in modo da evitare qualsiasi ostacolo all'utilizzo di pedoni e di persone a mobilità ridotta. Il passaggio di mezzi di trasporto pubblico deve avvenire su aree con differente pavimentazione ma alla stessa quota delle aree pedonali. Le banchine per l'attesa di mezzi di trasporto pubblico all'interno delle aree pedonali possono essere realizzate a una quota superiore rispetto quella delle aree pedonali purché dotate di accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e opportunamente segnalate.

4. Tutte le strade aperte al traffico veicolare all'interno degli ambiti "Territorio urbanizzato" e "Territori da Urbanizzare" individuati dal PSC possono essere dotate di dissuasori del traffico veicolare e di dossi per consentire l'attraversamento pedonale alla stessa quota dei marciapiedi corrispondenti, opportunamente segnalati.

Art. 35 - Chioschi ed edicole

1. I chioschi e le edicole per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 30, salvo che la superficie minima commerciale anche per una sola tabella merceologica non sia superiore, nel qual caso la superficie massima consentita, sarà calcolata maggiorando il minimo merceologico del 25%.

2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati,

l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso in relazione al contesto urbano e ambientale. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi.

3. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta autorizzata.

4. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando quanto previsto dal vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

5. I chioschi devono utilizzare strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.

7. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al punto 1. del presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici, fino a un limite massimo di mq. 6,00.

8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi e edicole esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento permetterà il rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.

9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

10. Per l'installazione su suolo pubblico di elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili è sufficiente il rilascio di Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, purché non determinino interferenza con edifici di valore artistico-monumentale o con percorsi pedonali o ciclabili.

Art. 36 - Pubblica illuminazione

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione, realizzati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che garantiscano il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.

3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere negli ambiti territoriali individuati dal PSC come "Territorio Urbanizzato" e "Territorio da Urbanizzare" oltre all'illuminazione stradale anche l'illuminazione dei percorsi e delle aree pedonali, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti pedonali.

4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

5. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore ma non più in basso di m. 3.20.

Art.37 - Impianti tecnologici pubblici o ad uso pubblico

1. Le Amministrazioni Comunali associate nel PSC adottano come scelta di fondo la progressiva totale eliminazione di tutti gli impianti aerei esistenti negli ambiti territoriali individuati dal PSC come "Territorio Urbanizzato" e "Territorio da Urbanizzare",

programmandone l'interramento.

2. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino eventuale delle superfici murarie o di pavimento.

TITOLO III° Norme per la sicurezza idrogeologica

Art. 38 - Classificazione della pericolosità idrogeologica

1. Sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche, il PSC classifica il territorio del comune di Miglierina in classi di rischio, di cui alle Linee Guida della Pianificazione Regionale allegate alla Deliberazione del 10 novembre 2006 n.106.

2. L'elaborato che riporta la sintesi delle pericolosità geologiche e di fattibilità delle azioni di piano individua classi di fattibilità geologica, in relazione alla pericolosità geologico-idraulica, che contengono di massima le indicazioni che seguono:

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Zone idonee all'utilizzazione urbanistica.

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle. Non presentano allo stato attuale, pericolosità geologico-tecnico-ambientali e/o sismiche rilevanti e non si evidenziano problemi legati ad eventi idrogeologici che possano modificare le condizioni di stabilità in modo tale da limitarne l'utilizzo urbanistico. Si raccomanda di ubicare, in ogni caso, gli edifici a distanza di sicurezza da impluvi naturali e/o artificiali, sede di deflusso temporaneo non cartografati, da cigli e orli di scarpate non cartografati, nonché da tutte le aree pericolose individuate.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Zone con condizioni di pericolosità moderata, con modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Risultano zone idonee all'utilizzazione urbanistica previ accorgimenti e interventi di sistemazione e bonifica, in generale, di non rilevante incidenza tecnico-economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.

Presentano, in generale, un grado di pericolosità medio-basso legato, prevalentemente, ad una variabilità litologica e granulometrica, verticale e orizzontale dei terreni e a pendenze, seppur nel complesso moderate.

Lo studio geologico-tecnico di dettaglio dovrà verificare essenzialmente: la posizione della falda, i cedimenti del terreno in relazione ai carichi trasmessi dalle strutture, la diversa rigidità dei terreni, il piano di fondazione più adatto da adottare, nonché le strutture più adeguate alla morfologia dei versanti.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati. Queste zone presentano un grado medio-alto di pericolosità geologica e sismica. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagini di approfondimento; tali zone possono rendersi, pertanto, idonee all'utilizzazione urbanistica soltanto previa la realizzazione di supplementi di analisi di approfondimento, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, ove necessario mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulico-forestali, ambientali, pedologici, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico ambientale per area, e quindi l'idoneità del sito in funzione delle opere da realizzare. Inoltre, per gli ambiti

territoriali di questa classe a rischio geomorfologico dovranno essere previsti interventi di rinaturalizzazione, attraverso tecniche di interventi di ingegneria naturalistica per una migliore valorizzazione del paesaggio.

Nelle fasce a cavallo di brusche variazioni litologiche, in particolare, e lungo lineamenti tettonici valutati a maggiore rischio di attivazione, le indagini di approfondimento dovranno puntualmente verificare le caratteristiche tecniche e il diverso comportamento meccanico, in condizioni sismiche, dei terreni; pertanto il loro utilizzo urbanistico è subordinato a studi geologico-tecnici di dettaglio. In prossimità di cigli e/o bordi di scarpate gli studi di approfondimento dovranno verificare anche lo stato di alterazione e/o fatturazione dei terreni in prospettiva di possibili ribaltamenti e/o distacchi di blocchi rocciosi in condizioni sismiche, con conseguente arretramento dell'orlo di scarpata.

Si consiglia di adottare per questa classe, comunque, indici urbanistici ridotti con fabbricati che non incidono in maniera rilevante sul terreno di fondazione.

Gli interventi sul costruito dovranno essere volti ad opere di miglioramento sismico e consolidamento statico.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Zone escluse dall'utilizzazione urbanistica.

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 30, lettere a) b) e) della L. 457/1978, nonché interventi di adeguamento sismico. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico.

In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per la identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.

Art. 39 - Disposizioni correlate alle condizioni di pericolosità ed alle caratteristiche idrogeologiche

1. Il REU definisce di seguito le limitazioni alla trasformazione e agli usi di aree ed edifici a cui sono tenuti tutti i piani, operativi e attuativi ed i programmi settoriali comunali derivanti dal PSC, fermo restando la disciplina fissata dal PAI - Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria (Delibera di Consiglio Regionale del 28 dicembre 2001 n. 115, che il PSC ha fatto propria e alla quale integralmente si rimanda).

2. Nelle zone ricadenti nella **Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**, in relazione all'incidenza sul terreno ed alla destinazione d'uso dei diversi tipi di trasformazione considerata, si raccomanda che le fondazioni di edifici e di tutti gli altri manufatti siano dimensionate nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, approvate con decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e sulla base di specifiche indagini geomorfologiche su porzioni significative dell'area in oggetto e del suo intorno. Le aree, in particolare, in prossimità a zone individuate a maggiore pericolosità andranno analizzate in un contesto più generale, valutando e analizzando quindi anche l'eventuale interferenza delle condizioni al contorno sui siti di utilizzo. L'esecuzione delle campagne geognostiche dovrà essere estesa sino alla profondità dove si ha influenza diretta o indiretta delle trasformazioni e/o utilizzazioni considerate, volta a definire le caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo con la parametrizzazione geotecnica, la pressione ammissibile sul terreno di fondazione, la stima dell'entità di eventuali cedimenti. Si raccomanda di verificare sempre, in vicinanza di affioramenti di prodotti di solifluzione,

che obliterano la formazione in posto, la garanzia di piani di posa dei manufatti omogenei dal punto di vista della rigidità dei terreni, condizione essenziale di stabilità in prospettiva statica e dinamica dei siti di edificazione. Per le aree comprese dal PSC nel "ATU – Territorio Urbanizzato" si raccomandano inoltre interventi di adeguamento sismico, specialmente in prossimità di tutti i lineamenti tettonici cartografati, basati su studi di valutazione della sicurezza degli edifici, calcolo dell'azione sismica, analisi dinamica modale, elaborazione di un modello che descrive adeguatamente le caratteristiche della struttura, verifiche strutturali.

3. Nelle zone ricadenti nella **Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**, gli studi geologici di dettaglio dovranno, in generale, verificare le specifiche problematiche legate ai diversi fattori limitativi rientranti in tale classe di fattibilità. Per le aree in pendenza gli interventi si dovranno effettuare per comparti, da realizzarsi con ripianamenti del pendio previsti in fase di progettazione; i fronti di scavo dovranno essere tutelati da strutture di contenimento opportunamente dimensionate; riguardo alle indicazioni relative alle fasce dove il loro utilizzo presuppone sbancamenti che possono condizionare la scelta delle tipologie costruttive, è da evidenziare che le modificazioni alla geometria dei profili naturali attuali dovranno essere adeguate all'entità dell'inclinazione attuale dei versanti: i fronti scavo dovranno quindi essere di altezza limitata e con la riprofilatura di gradoni e la realizzazione di strutture di contenimento adeguate, tenendo conto delle diverse spinte agenti dai terreni di terrapieno, fermo restando l'obbligo di eseguire, in sede di progettazione di opere, le verifiche di stabilità così come prescritte dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni. Bisognerà, inoltre, porre particolare attenzione alla gestione dei fronti aperti nei versanti, dal punto di vista delle alterazioni o modificazioni della circolazione delle acque superficiali e sotterranee, per la cui regimazione sarà necessario prevedere tutte le opere di canalizzazione e opere di raccolta e convogliamento. Nelle aree corrispondenti ad assetti stratigrafici dati da depositi argillosi che ricoprono i depositi calcarei di base, bisognerà verificare puntualmente, attraverso prove in situ e/o prove dirette e analisi di laboratorio, lo spessore della copertura argillosa, che risulta molto variabile da zona a zona, la compressibilità del terreno in funzione dei carichi, la presenza di eventuali falde superficiali e quindi il piano di posa e il tipo di fondazione più adatto (superficiale, superficiale rigido, profonda...) da adottare. Inoltre, considerato che tale litologie possiedono, nell'assetto stratigrafico dell'intero territorio comunale (copertura argillosa plastica su substrato rigido) una sua predisposizione genetica a fenomeni di dissesti superficiali, se non opportunamente salvaguardati, in tali ambiti, si rende necessaria e prioritaria a qualsiasi trasformazione dei luoghi nonché ad un uso corretto degli stessi, la puntuale progettazione di tutte le opere di drenaggio e canalizzazione delle acque di deflusso superficiale (canalizzazioni principali, fossi di guardia), la bonifica e/o asportazione degli eventuali sedimenti argillosi d'alterazione superficiale poco consistenti e/o allentati. Particolare cura deve porsi nella sistemazione delle scarpate denudate realizzando, con graticciate e vimate, canalizzazioni adeguate e sostegni della parte superficiale allentata, anche per evitarne l'asportazione da parte delle acque di dilavamento superficiale.

Le canalizzazioni lungo le strade dovranno essere sufficienti e ben dimensionate e dovranno scaricare le acque in canali o fossi sicuri, in modo da non turbare l'attuale equilibrio morfologico. In corrispondenza di lineamenti tettonici, seppur valutati a minore rischio di riattivazione perché rientranti in un sistema di faglia secondaria nell'ambito della tettonica dell'area di analisi, gli studi e le indagini di dettaglio dovranno essere, comunque, molto puntuali ed articolati, al fine di individuare dei piani di posa dei manufatti (che dovranno essere posti sempre a distanza di assoluta sicurezza dalla linea di faglia stessa) in ogni caso, omogenei dal punto di vista della rigidità dei terreni. Le stesse prescrizioni di indagini di approfondimento valgono anche per tutte le fasce a contatto tra

litotipi a comportamento meccanico diverso e che non sono stati inseriti nella classe di fattibilità 3. In corrispondenza degli affioramenti di prodotti di dilavamento e/o di solifluzione (a) (che non sono stati inseriti nelle classi di fattibilità 3 o 4), che presentano spessore variabile e che ricoprono e obliterano la formazione in posto, gli studi di dettaglio dovranno individuare, principalmente, lo spessore di tali coperture, e le loro caratteristiche geotecniche puntuali considerato che si presentano generalmente poco costipati e con consistenti variazioni granulometriche, sia orizzontali che verticali, valutando caso per caso la loro asportazione e/o la loro idoneità , quali piani di posa di fondazione di manufatti. Le aree a rischio medio e moderato (R2 ed R1) e le aree in frana associate sono soggette comunque, in ogni caso, sempre prima di qualsiasi ammissione di opere, oltre a tutti gli approfondimenti su esposti, anche alla disciplina dell'art 18 delle Norme di Attuazione del PAI che prevede che " la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazione della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni " ante", " post" e in corso d'opera".

4. Nelle zone ricadenti nella **Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**, limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo di aree e immobili e qualsiasi tipo di opere è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo intorno, ove necessario mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, pedologici, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico-ambientale per area, e, in caso di sostenibilità degli interventi, le condizioni di sostenibilità. Inoltre, per gli ambiti territoriali di questa classe a rischio geomorfologico dovranno essere previsti interventi di rinaturalizzazione, attraverso tecniche di interventi di ingegneria naturalistica per una migliore valorizzazione del paesaggio. Le indagini suppletive dovranno, in particolare, verificare il diverso grado di rigidità e il diverso comportamento meccanico, in condizioni sismiche dei terreni, in tutte le condizioni a maggiore vulnerabilità sismica e in particolare nelle aree di brusca variazione litologica di contatto tra litotipi aventi caratteristiche meccaniche molto diverse e lungo le fasce a cavallo di faglie valutate a maggiore rischio di riattivazione, dove si possa verificare in caso di riattivazione delle stesse, spostamenti relativi dei terreni di fondazione. Tutto ciò al fine di verificare l'ammissibilità di opere in tali ambiti a maggiore rischio sismico. In prossimità di cigli e/o bordi di scarpate gli studi di maggiore approfondimento dovranno verificare anche lo stato di alterazione e/o fatturazione dei terreni, in prospettiva di possibili ribaltamenti e/o distacchi di blocchi rocciosi in condizioni sismiche, con conseguente arretramento dell'orlo di scarpata; gli edifici siano ubicati, in ogni caso, a distanza di assoluta sicurezza da orli di terrazzi, pareti o scarpate, e da eventuali cigli di distacco. Per i versanti, in particolare con acclività accentuate, gli studi di approfondimento dovranno prevedere dettagliate e globali verifiche di stabilità degli stessi, così come prescritte dalle Normative vigenti , prima e dopo gli eventuali interventi di progetto.

5. Nelle zone ricadenti nella **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni** non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni fisiche ed opere che non consistano in interventi finalizzati alla bonifica ed alla messa in sicurezza geomorfologica ed idraulica dei siti, ovvero in opere di protezione idrogeologica. Nelle aree, in particolare in cui si possono verificare cadute di massi e/o detriti e nelle aree in frana per crollo si rendono necessari interventi di controllo di detti fenomeni (opere di paramassi, reti metalliche, cementazione fratture....) a garanzia della sicurezza delle strutture edificate e/o reti viarie esistenti, considerato altresì la difficoltà a definire, alla scala di studio, l'area di influenza di tali fenomenologie. Per gli edifici esistenti saranno

consentiti esclusivamente interventi di **MO** e **MS** così come definiti agli artt. 11 e 12 del presente REU (lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001, nonché interventi di adeguamento sismico. Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione de parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la natura di grave rischio geologico. Si richiamano, inoltre, gli art. 16, 17, 21 e 24 delle Norme di Attuazione del PAI per la disciplina di tutte quelle aree rientranti in tale classe di rischio.

Art. 40 - Prescrizioni relative al rischio idrogeologico

1. Per le situazioni di dissesto in atto e/o potenziali si suggeriscono i seguenti interventi atti a mitigare il rischio idrogeologico.
2. Nelle aree definite a stabilità precaria, qualsiasi ammissione di opere é subordinata a studi suppletivi ancora più dettagliati e approfonditi, al fine di verificare l'effettiva attuale stabilità di tali ambiti e quando la precisa influenza che qualsiasi intervento possa avere su queste aree definite a consistente limitazione d'uso per la pericolosità geologica - sismica ivi definita;
3. In vicinanza di qualsiasi forma di dissesto individuata e cartografata in questa fase di analisi qualsiasi ammissione di opere necessita comunque sempre, prima, di attente e puntuali analisi di approfondimento e supplementi di indagini della zona, al fine di progettare anche, gli interventi più idonei (opere di ingegneria naturalistica, regimazione e canalizzazione delle acque superficiali e profonde, ecc.) per la non propagazione dei fenomeni di dissesto circostanti;

art. 41 - Prescrizioni relative al rischio idraulico

1. Nelle aree a rischio idraulico valgono le prescrizioni richiamate nelle Norme di Attuazione del PAI, Capitolo "Rischio Idraulico", nonché le Linee guida sulle verifiche di compatibilità idraulica delle infrastrutture interferenti con in corsi d'acqua, sugli interventi di manutenzione, sulle procedure per la classificazione delle aree di attenzione e l'aggiornamento delle aree a rischio d'inondazione (PAI Calabria).
2. Inoltre si raccomandano per la mitigazione del rischio idraulico interventi ordinari quali:
 - la manutenzione ordinaria;
 - gli interventi di idraulica forestale;
 - gli interventi di rinaturamento.
3. Lungo gli alvei di corsi d'acqua, in prossimità di argini, nelle aree ricadenti nelle fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda, possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, nonché a condizione che sia prescritta l'attuazione delle precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico correlative alla natura dell'intervento ed allo specifico contesto territoriale, e delle misure atte a migliorare l'accessibilità al corso d'acqua, esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni:
 - la realizzazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:
 - realizzazione di attraversamenti trasversali del corso d'acqua relativi a strade, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;
 - opere di adeguamento delle infrastrutture esistenti, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'ambito, purché non comportanti il loro avanzamento

verso il corso d'acqua;

- realizzazione di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;

- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali, essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme, e simili;

- le strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri, e le piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, in entrambi i casi non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

- la realizzazione di parchi aperti al pubblico, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, ed essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, e le attrezzature mobili, od amovibili;

- qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche.

4. Conformemente a quanto riportato dalle succitate Linee Guida verrà effettuata sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale, e, in presenza di tale rischio, siano individuati gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare agli stessi, per preservare dal rischio idraulico sia gli insediamenti risultanti dalle trasformazioni che quelli vicini;

5. Le suindicate trasformazioni possono essere effettuate soltanto ove gli interventi di regimazione idraulica siano stati individuati a norma e vengano programmati e realizzati almeno contestualmente all'effettuazione delle predette trasformazioni

Art. 42 - Zone di ricarica degli acquiferi

1. Nelle zone di ricarica degli acquiferi le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente allo svolgimento di uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno dell'area interessata, effettuato con la seguente procedura:

- valutazione del parametro di propagazione, identificazione, localizzazione e valutazione quantitativa della risorsa significativa, attraverso la sua caratterizzazione geometrica ed il calcolo dei parametri idrogeologici dell'acquifero; censimento dei pozzi presenti ed esecuzione di prove a portata costante;

- valutazione dei parametri di penetrazione, abbattimento ed infiltrazione: caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura per mezzo di prove in situ (geomeccaniche, geofisiche e di permeabilità), caratterizzazione clivimetrica;

- verifica quantitativa della vulnerabilità dell'acquifero in relazione ai tempi di arrivo dei possibili fattori inquinanti.

TITOLO IV° Norme per il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento

Elettromagnetico

art. 43 - Antenne radio e televisive

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. E' vietata l'installazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
4. Negli edifici in cui siano o debbano essere installate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.
5. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. E' comunque facoltà del Dirigente chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con la eliminazione delle singole antenne.
7. Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:
 - avere dimensioni massime pari a cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo;
 - devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
 - devono rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - non devono essere collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
8. Qualora non sia possibile, per particolari esigenze, soddisfare i requisiti riportati nel presente articolo, il Dirigente potrà valutare caso per caso le soluzioni più adeguate.

TITOLO V° Norme per la sicurezza antisismica

Ai sensi della Nuova Classificazione Sismica del Territorio Nazionale, il territorio del Comune di Miglierina rientra nella zona sismica n° 1, in relazione alla pericolosità sismica e di elementi di esposizione al rischio sismico, risulta necessario, l'adeguamento sismico dell'edificato esistente e messa in sicurezza degli edifici, in special modo lungo le faglie attive che attraversano il centro urbano in cui sono prevedibili possibili spostamenti relativi dei terreni di fondazione in caso di scuotimento sismico, e nelle altre situazioni a maggiore pericolosità sismica locale.

3. Per le aree insediate e infrastutturate, resta fissato il principio che la riduzione del rischio sismico dovrà essere uno degli elementi da considerare all'interno di ogni strumento di pianificazione.

4. Pertanto, per ogni strumento subordinato e attuativo, lo studio di pericolosità sismica, eventualmente approfondito nella misura necessaria e soggetto alle prescrizioni relative alla localizzazione delle aree di espansione e delle infrastrutture di cui alla Legge Urbanistica vigente, dovrà essere accompagnato da uno studio di vulnerabilità edilizia-

urbana e delle infrastrutture e della mobilità, ai fini dell'identificazione dei rischi. Le caratteristiche sismiche locali sono riportate nella tavole della componente geologica.

PARTE TERZA - NORME EDILIZIE E URBANISTICHE

TITOLO I° Ambiti e sottoambiti territoriali

Art. 44 - Ambiti e subambiti Territoriali

1. Il PSC articola il territorio comunale in:

- TERRITORIO URBANIZZATO – TU: comprende le aree già oggetto di edificazione, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e di attrezzature collettive, per le quali si consente l'intervento diretto (nel rispetto delle norme di questo REU);
- TERRITORIO DA URBANIZZARE – TdU: comprende le aree edificate assoggettate a rilevanti progetti di trasformazione urbana (con o senza incremento di volumetrie) e quelle aree che il PSC individua come di nuovo impianto, per le quali l'intervento è subordinato a PAU;
- TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE – TAF: comprende la rete ecologica della città, le aree agricole e quelle boscate. All'interno di esse, laddove consentito, si può intervenire sia con intervento diretto che attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, così come di seguito specificato dalle presenti norme.

2. I TU e TdU si articolano nei seguenti sottoambiti:

- T U territorio urbanizzato a carattere storico (ATU da definire)
- T U territorio urbanizzato consolidato (ATU da definire)
- T U territorio urbanizzato di riqualificazione (ATU da definire)
- T U territorio urbanizzato PEEP
- TDU territorio da urbanizzare a carattere residenziale (ATU da definire)
- TDU territorio da urbanizzare a carattere produttivo turistico (ATU da definire)
- TDU territorio da urbanizzare a carattere produttivo artigianale (ATU da definire)
- TDU aree per servizi e attrezzature pubbliche di livello locale (DM. 1444/68) (ATU da definire)
- TDU aree per la viabilità

3. Il TAF si articola nei seguenti sottoambiti:

- aree boschive
- area parco del Reventino (progetto di PTCP)
- aree agricole (E2 – E3 – E4 – E5)

Art. 45 - Territorio urbanizzato a carattere storico

1. Appartiene a tale ambito territoriale il tessuto urbano storico principale. Tale ambito riveste valore storico, artistico e documentario ed è individuato dalle planimetrie del PSC.

2. In tale ambito sono consentiti interventi di conservazione, recupero e trasformazione, nel rispetto delle presenti norme.

3. In tale ambito è consentito l'intervento diretto, secondo le modalità stabilite dal presente REU, o mediante Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata.

4. In assenza di Piano di Recupero sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualsiasi intervento che riguardi gli esterni degli edifici dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- non possono essere modificate le partizioni e le bucatore dei prospetti;
- non possono essere realizzati balconi;
- nel rivestimento murario, deve essere utilizzato intonaco a calce trattato a frattazzo. Non

è mai consentito l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;

- nelle more della redazione e approvazione di uno specifico Piano del Colore (che potrà essere redatto anche indipendentemente dal PdR), il colore della tinteggiatura esterna deve essere effettuata con colorazioni tenui e monocromatiche, deve rispettare le colorazioni tradizionali locali e deve essere estesa a tutte le facciate dell'unità edilizia. La medesima tinteggiatura si intende estesa anche agli eventuali annessi compresi nell'area di pertinenza dell'unità edilizia;

- non è mai consentito l'impiego di infissi in alluminio anodizzato. E' consentito l'impiego di infissi in alluminio smaltato bianco o nero, di PVC, finiti in colore bianco o nero, in legno, finiti al naturale o verniciati bianchi o neri e in legno alluminio;

- i manti di copertura dei tetti a falde inclinate devono essere in tegole tipo coppo tradizionale. Non è ammessa la modifica del manto di copertura né la trasformazione in terrazzi praticabili;

- è consentita la apertura di lucernari sui tetti a falde inclinate ma in misura non superiore al 20% della superficie del tetto;

- le grondaie ed i pluviali dovranno essere in rame e collocati in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio;

5. In assenza di PdR non è mai ammesso l'incremento della cubatura o della SUL esistente.

6. In tali ambiti sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali e di piccolo artigianato compatibili con le condizioni di abitabilità.

7. Sono, comunque, fatte salve le destinazioni d'uso esistenti.

8. In assenza di PdR non sono mai ammessi usi con carico urbanistico alto (Cu_A) o elevato (Cu_E).

Art. 46 - Territorio urbanizzato consolidato

1. L'ambito della città consolidata comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanza dal centro storico del PSC, datate fino al 1970, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature.

2. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria

- MS – manutenzione straordinaria

- RE – ristrutturazione edilizia semplice

- RE/V - ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%)

- RE/V.e - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%)

- D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)

- D/R.c – demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)

- NE - nuova edificazione

4. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi: **da indicare**

5. Parametri urbanistici ed edilizi: **da definire**

Art. 47 - Territorio urbanizzato consolidato PEEP

1. L'ambito comprende i quartieri di edilizia economica e popolare realizzati nei decenni passati, dall'IACP, dagli Enti Locali, dalle cooperative di abitazione e dalle imprese. Tali ambiti si caratterizzano per una omogeneità morfologico-edilizia e la prevalenza di usi residenziali

2. In tale ambito sono consentiti solo interventi volti al mantenimento e all'adeguamento tecnologico degli edifici e dei complessi immobiliari.

3. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice

4. Nelle nuove aree previste il PSC si attua mediante i PAU e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice
- NE - nuova edificazione

4. Parametri urbanistici ed edilizi: **da definire**

Art. 48 - Territorio urbanizzato di riqualificazione

1. Questo ambito comprende quelle parti di città recente e meno recente a media o bassa densità edilizia, sorte a ridosso e in continuità a nucleo principale, centro storico, ancora in fase di completamento, sia per quanto riguarda la qualità dello spazio pubblico di relazione che per il patrimonio edilizio.

2. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice
- RE/V - ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%)
- RE/V.e - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%)
- D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)
- D/R.c – demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)
- NE - nuova edificazione

4. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi: **da indicare**

5. Parametri urbanistici ed edilizi: **da definire**

Art. 49 - Territorio da urbanizzare a carattere residenziale,

1. Questo ambito comprende zone individuate come nuove aree ai quali il PSC attribuisce il ruolo di motori del riequilibrio del territorio.

2. In tale ambito il PSC si attua mediante PAU e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice
- RE/V - ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%)
- RE/V.e - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%)
- D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)
- D/R.c – demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)
- NE - nuova edificazione

3. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi: **da indicare**

5. Parametri urbanistici ed edilizi: **da definire**

Art. 50 - Territorio da urbanizzare a carattere produttivo turistico

1. Questo ambito comprende zone individuate come nuove aree destinate all'espansione di carattere turistico
2. In tale ambito il PSC si attua mediante PAU e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:
 - MO – manutenzione ordinaria
 - MS – manutenzione straordinaria
 - RE – ristrutturazione edilizia semplice
 - RE/V - ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%)
 - RE/V.e - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%)
 - D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)
 - D/R.c – demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)
 - NE - nuova edificazione
3. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi: **da indicare**
5. Parametri urbanistici ed edilizi: **da definire**

Art. 51 - Territorio da urbanizzare a carattere residenziale produttivo artigianale

1. Tale ambito comprende le aree destinate ad un utilizzo produttivo ed artigianale. Il PSC la individua come una area di trasformazione per la quale l'obiettivo è l'integrazione funzionale.
2. A tale scopo le destinazioni consentite sono: **da indicare**
3. In tale ambito il PSC si attua sia mediante PAU – nel rispetto dei parametri fissati dal PSC e delle relative schede-guida.
Parametri urbanistici: **da definire**

Art. 52- Aree per servizi e attrezzature pubbliche di livello locale (DM. 1444/68)

1. Tale ambito comprende tutte le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche di livello locale così come definite dal DM. 1444 del 1968. Più esattamente, si tratta di aree di proprietà pubblica o convenzionate con atto d'obbligo o preordinate all'esproprio per essere acquisite alla proprietà pubblica. Ospitano:
 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (pubbliche o private convenzionate);
 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti (con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
 - aree per parcheggi pubblici (anche distribuite su diversi livelli).
2. In tale ambito il PSC si attua sia mediante intervento diretto che mediante Progetto di Opera Pubblica nel rispetto di quanto previsto dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".
Parametri urbanistici: **da definire**

Art. 53- Aree per la viabilità

1. Tale sottoambito comprende le aree esistenti o di progetto individuate dal PSC e destinate a:
 - piazze e parcheggi;
 - sedi stradali comprensive di carreggiata ed eventuali fasce di pertinenza;
 - percorsi pedonali e ciclabili.

2. Nel TU Territorio Urbanizzato e nel TdU il PSC, nella stesura finale, nel rispetto delle norme fissate dal Codice della Strada e ai soli fini della regolamentazione del traffico veicolare e dell'arredo urbano, individuerà la viabilità nel modo seguente:

- strade interquartiere (viabilità "fluida", ad una o più carreggiate per senso di marcia, possibilmente dotate di aiuola spartitraffico centrale e prive di parcheggio lungo strada);
- strade di quartiere (viabilità ordinaria, dotata di parcheggi lungo strada)
- strade zone trenta (viabilità lenta, dotata di parcheggi lungo strada, dissuasori di traffico che garantiscano la continuità dei percorsi ciclopedonali)
- strade dei luoghi centrali (viabilità riservata totalmente o parzialmente ai pedoni e alle biciclette, ai mezzi di soccorso e di PPSS, con accesso limitato ai residenti e alla consegna merci, in orari prestabiliti).

3. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono in relazione alla classificazione della rete stradale, ai sensi del vigente Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione

Art. 54 - TAF- Aree boschive

1. Aree boscate o da rimboschire. Si tratta, in particolare: di aree pressoché inedificate su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; di aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; di aree già boscate e percorse dal fuoco (siano esse comprese o no nel catasto incendi).

Le superficie boscate occupano il 34,75% della superficie agricola totale e sono essenziali per la tutela dell'assetto idrogeologico del territorio e la salubrità dell'aria.

Il fatto che siano costituite da una ricca varietà di esemplari e di specie autoctone, le rendono un vero e proprio bene ambientale da tutelare ma soprattutto una risorsa economica da valorizzare e da rendere funzionale allo sviluppo locale di Miglierina.

Negli anni il bosco è stato oggetto di attività di valorizzazione attraverso la realizzazione dell'area naturale didattica "Il Bosco Animato" e del percorso storico naturalistico "Sentieri nel tempo.

2. le destinazioni consentite sono: **da indicare**

3. Parametri urbanistici: **da definire**

Art. 55 - TAF - Aree agricole

1. Si articolano in:

- E2, aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3, aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- E4, Aree boscate o da rimboschire;
- E5, Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

2. In tutte queste aree l'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al punto 1 dell'art. 52 della LR 19 del 2002, al possesso del requisito di imprenditore agricolo e alla redazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale, redatto da un agronomo o da un

forestale, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici specifici.

3. E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In queste aree il PSC si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: **da definire (rif. parte agro-pedologica)**

4. E3: Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti di edificabilità sono incrementabili massimo fino al 20% (una tantum) fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti. In queste aree il PSC si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: **da definire (rif. parte agro-pedologica)**

5. E4: Aree boscate o da rimboschire. Si tratta, in particolare: di aree pressoché inedificate su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; di aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; di aree già boscate e percorse dal fuoco (siano esse comprese o no nel catasto incendi).

6. E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Comprende aree agricole caratterizzate da scarsissima produttività, aree a forte rischio per le eccessive pendenze e l'instabilità idro-geologica. In tali aree è esclusa qualsiasi attività edilizia.

TITOLO II Disposizioni riferite agli Ambiti Territoriali Unitari (ATU)

Art. 56 - Ambiti Territoriali Unitari

1. Il PSC individua come "Ambiti Territoriali Unitari" porzioni di territorio edificato o da edificare con caratteristiche unitarie (morfologiche, storico-identitarie, localizzative, ecc.) nelle quali sono presenti o possono essere localizzate modalità d'uso prevalentemente a carattere misto.

2. Il REU per ogni ATU indica:

- i caratteri urbanistici e gli obiettivi specifici della pianificazione;
- le istruzioni per la qualità dello spazio pubblico;
- le caratteristiche quali quantità della dotazione urbana e territoriale minima;
- le modalità di attuazione specifiche del PSC, gli eventuali progetti del piano e i meccanismi di perequazione urbanistica;

4. Gli ATU si qualificano come meccanismi gestionali del PSC, dotati di versatilità, indispensabile per l'attuazione degli obiettivi generali del PSC.

5. Gli ATU Ambiti Territoriali Unitari individuati dal PSC e dal REU sono i seguenti:

2. I TU e TdU si articolano nei seguenti sottoambiti:

- T U territorio urbanizzato a carattere storico
- T U territorio urbanizzato consolidato
- T U territorio urbanizzato di riqualificazione
- T U territorio urbanizzato PEEP
- TDU territorio da urbanizzare a carattere residenziale
- TDU territorio da urbanizzare a carattere produttivo turistico
- TDU territorio da urbanizzare a carattere produttivo artigianale
- TDU aree per servizi e attrezzature pubbliche di livello locale (DM. 1444/68)
- aree per la viabilità

Disposizioni e modalità di intervento : **da definire**

TITOLO III° Sistema dei vincoli (Tutela dell'integrità fisica del territorio)

Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche. Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale varranno le norme riportate nella parte seconda del presente documento, Titolo III – IV - V

Art. 57 - Fonti normative di riferimento e relativi vincoli

Per le nuove edificazioni e per tutte le opere di sostegno quali muri, opere di consolidamento, ecc. si dovrà far riferimento alla normativa di seguito riportata.

1. D.M. 11 marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione. Istruzioni per l'applicazione).
2. D.M. 14 gennaio 2008 ("Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni") (N.T.C. 2008), pubblicato sulla G. U. n° 29 del 4 febbraio 2008.
3. Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici: "Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008. Circolare 2 febbraio 2009".
4. O.P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003: ("Criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismica") e successive modifiche e integrazioni.
- 5 Eurocodice 8 del 1998: "Indicazioni progettuali per la resistenza fisica delle strutture".
5. Parte 5: Fondazioni, strutture di contenimento ed aspetti geotecnici (stesura finale 2003).
6. Eurocodice 7.1 del 1997: "Progettazione geotecnica – Parte I: Regole Generali. – UNI".
7. Eurocodice 7.2 del 2002: "Progettazione geotecnica – Parte II: Progettazione assistita da prove di laboratorio – UNI".
8. Eurocodice 7.3 del 2003: "Progettazione geotecnica – Parte II: Progettazione assistita con prove in sito – UNI".
9. Leggi regionali in materia di Pianificazione e di Vincolo Idrogeologico.
10. Ordinanze regionali.
11. Qualsiasi altra norma vigente in materia o metodo scientificamente valido e applicabile e a tutte le vecchie normative non ancora prorogate e di nuova promulgazione che interverranno nel tempo di validità del PSC.
12. Per alcuni aspetti della geotecnica, della geofisica e geomorfologia, non norma da leggi, si farà riferimento a suggerimenti e accomandazioni quali AGI, ANISIG, ALGI, AIPIN, ANIPA.
13. Per quando riguarda i contenuti minimi della relazione geologica e geotecnica in prospettiva sismica secondo le indicazioni riportate dalle N.T.C. 2008, dall'O.P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003 e successive modificazioni e integrazioni, si consiglia di far riferimento sia allo schema guida proposto dall'Ordine dei Geologi della Calabria sia a quello indicato nel Seminario di Aggiornamento Professionale "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" del 20 novembre 2009, indetto dall'Ordine dei Geologi della Calabria.
14. Per tutte le opere ricadenti nelle aree a pericolosità sismica, individuate nella Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale, occorre eseguire approfondimenti con analisi quantitative di 3° livello secondo le indicazioni e le metodologie riportate nei testi più recenti di microzonazione sismica (v. per es. "Microzonazione Sismica" – Procedure per elaborare una carta di pericolosità sismica – Giulio Riga, 2008).
15. Le zone a maggiore pericolosità sismica locale riscontrate nella fase di analisi sul

territorio, sono:

16. zone caratterizzate da movimenti franosi attivi;
17. zone caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e/o relitti (paleofrane);
18. zone potenzialmente franose o esposte a rischio di frana;
19. zone con terreni di fondazioni particolarmente scadenti;
20. zone che presentano forti contrasti orizzontali delle proprietà meccaniche dei terreni;
21. zone in cui gli effetti cosismici si possono risolvere in rotture superficiali per rimobilizzazioni di faglie;
22. depositi con spessori > 1.0 m di sedimenti granulari sotto falda (granulometria da fine a media), che si estendono fino a circa 15.0 m di profondità;
23. zone con situazioni locali in cui gli effetti cosismici possono portare a fenomeni di densificazioni e/o liquefazione dei terreni;
24. zone in cui sussistono condizioni litostratigrafiche, strutturali e morfometriche che possono dar luogo a effetti combinati di amplificazione sismica.
25. Considerato che il territorio comunale ha un'estensione molto elevata rispetto a quella dei siti investigati, si sottolinea che il professionista incaricato dovrà valutare, di volta in volta, in funzione delle reali condizioni litologiche riscontrate nell'area di interesse, l'opportunità di eseguire ulteriori indagini per la stima della profondità riflettente (bedrock sismico con $V_s \geq 800$ m/s) o di limitarsi a stimare il parametro V_s30 , così come stabilito dalla normativa nazionale. Per l'intero territorio comunale si fa riferimento direttamente alle prescrizioni riportate dalle N.T.C. 2008.
26. Il territorio comunale è soggetto alla vincolistica ambientale di seguito riportata.
27. Tutto il territorio è da ritenersi disciplinato dalle Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria come strumento sovraordinato che il P.S.C. ha fatto proprio e ai quali integralmente si rimanda.
28. Vincoli idrogeologici regolati dal Regio Decreto n° 3267 del 30 dicembre 1923.
29. Zona di rispetto dalle acque pubbliche regolata dal Regio Decreto n° 523 del 25 luglio 1904, art. 96 lettera f).
30. Vincolo Paesaggistico – ambientale regolato dalla L. n° 431 dell'8 agosto 1985 (Legge Galasso).
31. Tutela delle acque di captazione di cui all'art. 21, D. L. n° 152

PARTE QUARTA - MODALITÀ DI GESTIONE E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

In questa parte il REU specifica le norme relative alle modalità di attuazione e gestione del PSC (criteri, contenuti e procedure per i piani e programmi di attuazione; norme per la presentazione dei progetti, per il loro esame, per il rilascio di permessi, autorizzazioni e concessioni; criteri per il calcolo e la determinazione degli oneri concessori; criteri e norme applicative per la perequazione urbanistica) a partire dalla natura e dai contenuti operativi dell'ufficio unico per l'edilizia e urbanistica che ne dovrà seguire l'attuazione e gestione. La parte quarta pertanto si compone dei seguenti cinque titoli:

TITOLO I° La gestione del Piano

Art. 58 - Ufficio del Piano

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla formazione, gestione ed implementazione del PSC e del relativo REU è affidata all'Ufficio di Piano, istituito presso il Comune di Miglierina; il dirigente è nominato dal Sindaco.
2. L'Ufficio di Piano gestisce il sito internet del PSC, all'indirizzo e ne garantisce il continuo

aggiornamento. Si occupa inoltre di tutte le attività informative e dei servizi telematici per la gestione del PSC finalizzati alla semplificazione dei rapporti tra l'Amministrazione e gli utenti, semplici cittadini, categorie professionali, operatori economici.

3. All'Ufficio di Piano è affidato il compito di espletare le richieste di atti abilitativi, del certificato di destinazione urbanistica, del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ecc. Agli stessi uffici compete la gestione dei relativi procedimenti e l'acquisizione degli eventuali necessari pareri tecnici o altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni. Oltre a istruire le attività di controllo

TITOLO II° Modalità di attuazione del PSC

Art. 59 - Piani e programmi di attuazione del PSC

1. Ai sensi della LR 19/2002, sono strumenti di attuazione del PSC:

- i PAU - Piani Attuativi Unitari;

- i Comparti edificatori;

- gli strumenti di pianificazione negoziata: PINT, PRU, RIURB, PRA

2. Laddove non diversamente indicato dalle norme del presente REU, la modalità di attuazione del PSC può essere stabilita successivamente all'approvazione del PSC.

TITOLO III° I Piani Attuativi Unitari - PAU

Art. 60 - PAU – Piani Attuativi Unitari

1. Ai sensi della LR 19/2001, i PAU – Piani Attuativi Unitari sono strumenti urbanistici di dettaglio che attuano la disciplina adottata dal PSC e dal REU e, eventualmente, dal POT – Piano Operativo Temporale.

2. I PAU hanno contenuti ed efficacia di:

- PP - Piani Particolareggiati;

- PdL – Piani di Lottizzazione;

- PdZ – Piani di Zona;

- PIP – Piani per gli Insediamenti Produttivi;

- PdR – Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;

- Ppc – Piani di Protezione Civile.

3. I PAU sono disciplinati dall'art. 24 della LR 19/2002

Art. 61 - Permesso di Costruire Convenzionato

1. Per le finalità di cui al presente REU e al PSC, ha inoltre contenuti ed effetti del PAU il Permesso di Costruire Convenzionato.

2. Il Permesso di Costruire Convenzionato è uno strumento di attuazione del PSC o sostitutivo del PAU ed è finalizzato allo snellimento delle procedure e ad assicurare la partecipazione diretta e immediata all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Il Permesso di Costruire Convenzionato è obbligatorio nei casi di interventi di RE/V, RE/V.e, D/R e D/R.c. e può essere previsto senza ricorrere al PAU nei casi di interventi di NE di ridotta estensione territoriale (max. ha. 2,0) e in quelli in cui il REU lo preveda espressamente per specifici ambiti o sub ambiti territoriali individuati dal PSA.

4. Nella istanza di Permesso di Costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in eventuale cessione.

5. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di

cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

TITOLO IV° Titoli abilitativi

Art. 62 Titoli abilitativi

1. Ai sensi del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), sono titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi consentiti dal PSC:

- la Comunicazione di Inizio Lavori
- la Denuncia/Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- il Permesso di Costruire

2. Tutti i titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa e non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori. Essi pertanto non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 63 - Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati (il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario; l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;

- l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo Comunale competente;

- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;

- ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

3. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

4. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario di cui al precedente punto 2. È esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

5. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

6. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 64 - Comunicazione di inizio lavori

1. La Comunicazione di Inizio Lavori è regolata dal comma 3 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e può essere utilizzata esclusivamente nei casi fissati dalle norme del presente REU.

2. La Comunicazione di Inizio Lavori, firmata dal proprietario o da altro avente diritto, va inviata o consegnata all'Ufficio Tecnico del Comune nel cui territorio si trova l'immobile oggetto dei lavori.

3. Alla Comunicazione di Inizio Lavori è necessario allegare:

- relazione tecnica descrittiva dei lavori e asseverazione della conformità urbanistica dei lavori e che per essi la normativa statale e regionale non preveda il rilascio di un titolo abilitativo, a firma di un tecnico abilitato;

- elaborati grafici in due copie, che rappresentino quantomeno in pianta e in sezione la situazione ante e post operam, debitamente quotati;

- documentazione attestante la regolarità dell'immobile oggetto dell'intervento (Concessione edilizia, Concessione in sanatoria, Certificato di agibilità) ovvero certificazione della regolarità urbanistica ed edilizia della preesistenza;

- dichiarazione sullo smaltimento dei materiali di risulta a pubblica discarica.

4. I lavori oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori possono cominciare immediatamente dopo il deposito della domanda.

Art. 65 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono realizzabili mediante SCIA, in alternativa alla richiesta di permesso di costruire, gli interventi non riconducibili a quelli di cui al precedente art. 66 del presente Regolamento. Sono altresì sottoposti a SCIA i seguenti interventi:

- le varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

- le ristrutturazioni edilizie che riguardino opere interne senza mutamento di sagoma e di superficie utile;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da PAU comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali, aventi valore di piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; relativamente ai PAU approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n.443, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- il mutamento di destinazione d'uso da cui non derivi la necessità di dotazione aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati;
- il mutamento di destinazione d'uso degli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967, n. 765.

2. Gli stessi soggetti legittimati a richiedere il permesso di costruire sono legittimati a presentare la SCIA che deve indicare, e ha valore, dall'effettivo inizio dei lavori.

3. La SCIA deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale in duplice copia. Deve essere altresì corredata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati di progetto a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente REU, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La documentazione da allegare alla SCIA è, di norma, la stessa del permesso di costruire. Contestualmente alla presentazione della SCIA dovrà essere indicato sui moduli di cui sopra il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori.

4. La denuncia di inizio attività ha la medesima validità temporale del permesso di costruire salvo il calcolo del termine di ultimazione che decorre dalla data di presentazione al Comune. La procedura per il controllo della denuncia di inizio attività è quella prevista dalla legislazione vigente.

5. Nel caso in cui la documentazione allegata alla SCIA sia ritenuta insufficiente, il responsabile del procedimento chiede elementi integrativi. In tal caso, l'efficacia della denuncia è sospesa fino all'integrazione della documentazione richiesta

6. La SCIA decade nei seguenti casi:

- ✓ mancato inizio dei lavori entro un anno dalla presentazione o mancata ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- ✓ mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste dal Comune nei termini assegnati.

7. La denuncia non può essere rinnovata. Nei casi di decadenza il denunciante deve presentare una nuova SCIA. Per i lavori non ultimati, la denuncia concerne la parte non ultimata.

8. La SCIA è ritenuta nulla, con provvedimento motivato del responsabile del procedimento, nei seguenti casi:

- quando risulti che sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni;
- quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il REU vigente o con la restante normativa sullo svolgimento

dell'attività edilizia;

- quando le opere denunciate non rientrano in quelle per le quali è possibile, a norma della legislazione vigente, presentare SCIA.

9. Nei casi precedenti ed in ogni altro caso in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia della SCIA, il responsabile del procedimento notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

10. Per le opere eventualmente già realizzate, se non possono essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applicano le sanzioni previste dalle disposizioni legislative vigenti.

Art. 66 - Permesso di costruire

1. Il Permesso di Costruire è regolato dagli artt. da 10 a 15, sezione I, Capo II del DPR 380/01 e può essere utilizzato esclusivamente nei casi fissati dalle norme del presente REU.

2. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

3. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 8, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

4. La domanda di permesso di costruire deve essere redatta su apposito modulo disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune nel cui territorio si trova l'immobile o scaricabile dal sito dell'Ufficio Unico di Piano all'indirizzo (.....) e deve essere corredata dalla documentazione di cui al punto sei, firmata, sin dal momento della presentazione, dal proprietario o da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato.

5. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.

6. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti atti ed elaborati, firmati dal richiedente il permesso di costruire e dal progettista, in triplice copia:

a- Elaborati grafici (piegati nel formato A4)

- **stralcio** degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;

- estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa almeno m. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni;

- **stralcio aerofotogrammetrico** in scala 1:2000, esteso almeno 150 m. oltre i confini di proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli di piano regolatore;

- **planimetria generale** della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 60 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:

- *l'intervento;*

- *le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;*

- *la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;*

- *le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;*

- *le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze;*

- **planimetria dell'area di pertinenza**, non inferiore alla scala 1:200, estesa per un raggio di almeno 20 m. dai confini, contenente:

1- *l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;*

2- *i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;*

3- la larghezza delle strade prospicienti il lotto e marciapiedi se esistenti;

4- l'indicazione delle ragioni di confinanza, dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;

5- il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;

6- la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;

7- l'indicazione dell'area di parcheggio;

8- la sistemazione a verde.

- **planimetria**, in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato; tutte le quote altimetriche, relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

- **piante** di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:

- la destinazione di ciascun ambiente;

- l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;

- le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.

- Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:

- le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;

- le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, sottotetto;

- le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;

- l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di delimitazione; tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera f).

- **prospetti esterni** in rapporto non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne; qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate. (Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica).

- **particolari architettonici** delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi. (I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni limitrofe).

- **Indicazioni** relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio. (Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante rete pubblica, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale).

b. Scheda tecnica riassuntiva da cui risulti:

- superficie catastale di intervento;

- ambito e sub ambito territoriale nei quali ricade il lotto di intervento;

- superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento;

- Indice di fabbricabilità fondiario (If);

- superficie coperta (Sc);
- volume dell'edificio (V);
- superficie utile lorda (SUL) con ripartizione nelle diverse utilizzazioni previste;
- distanza dai confini degli edifici (Dc);
- distanza dalle strade (Ds);
- distanza fuori terra dagli edifici (De);
- altezza massima dell'edificio (Hmax);
- numero di livelli di pavimento sovrapposti (NL);
- superficie delle aree destinate a parcheggi distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (di cui all'art. 21 Titolo IV del presente REU) ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (di cui all'art. 23 Titolo IV del presente REU);
- superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato e/o verde condominiale;
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle aree di uso pubblico;

c. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.

Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

d. Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.

e. Progetto impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, ove necessario.

f. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

g. Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.

h. Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.

7. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

8. Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

9. Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.

10. Per i permessi di costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere

allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

11. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

12. Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

13. La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, dall'autorizzazione paesistica, nonché dall'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.

14. E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

Art. 67 - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire

1. La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire è regolato dagli artt. 20 e 21, sezione III, Capo II del DPR 380/2001.

2. L'ufficio comunica al richiedente, entro 10 giorni, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e ss.mm.ii.

3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'ufficio preposto, i prescritti pareri dagli uffici comunali nonché i pareri di altri Enti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente ed al presente regolamento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, trascorsi novanta giorni, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla definitiva archiviazione di essa senza che si debbano ulteriori comunicazioni ai soggetti interessati.

5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che per il rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nel termine di cui al precedente punto 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tal caso l'interessato si pronuncia sulla richiesta nel termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione.

Art. 68 - Rilascio del Permesso di Costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente REU e del PSC ed ai relativi strumenti di attuazione.
2. Il Dirigente del Settore, visti i nulla osta ed i pareri di Enti diversi dall'Amministrazione comunale eventualmente necessari, acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali, quando richiesti, emette il provvedimento finale in merito alla domanda di permesso di costruire entro quindici giorni dalla proposta di cui al punto 3 dell'art. 77, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Il provvedimento finale è notificato all'interessato a cura dell'ufficio preposto.
3. Se la domanda è respinta, l'interessato può ripresentare il progetto solo nel caso di varianti che giustificano il nuovo esame.
4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi vi abbia titolo, menzionandovi i pareri di cui al secondo comma, indicando le destinazioni d'uso ammesse destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il permesso di costruire. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto.
5. Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti del titolo, emanato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.
6. Il permesso di costruire può essere condizionato alla osservanza di adempimenti, modalità e limitazioni, che, per ragioni di pubblico interesse, vengono ritenuti necessari dal Dirigente.
7. Il permesso di costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di non edificando sui terreni utilizzati.
8. Il permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo concessorio, se dovuto, secondo le modalità di cui al successivo art 71 e all'ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal presente REU.
9. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune in cui ricade il progetto, per la durata di quindici giorni consecutivi, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.
10. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire secondo la procedura espressamente prevista dalle vigenti normative in materia.
11. I termini previsti dal presente articolo e dall'articolo precedente possono essere raddoppiati per progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
12. Decorsi inutilmente i termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, per la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

TITOLO V° Norme generali

Art. 69 - Contributo di costruzione

1. Il Contributo di costruzione è regolato dagli artt. da 19 a 19 Sezione II Capo II del DPR 380/2001.
2. Il Contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi

di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale. Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

3. Il Contributo di costruzione si compone di:

- oneri di urbanizzazione;
- costo di costruzione e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

4. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di:

- oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria;
- contributo per lo smaltimento dei rifiuti e contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche;
- eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

5. Sono soggetti a pagamento del Contributo di costruzione gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con incremento di SUL/V (RE/V);
- Ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica (RE/V.e);
- Demolizione e ricostruzione (D/R);
- Demolizione e ricostruzione con completamento (D/R.c);
- Nuova Edificazione (NE).

6. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) il Contributo di costruzione si calcola sui soli costi di costruzione.

7. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia con incremento di SUL/V (RE/V), Ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica (RE/V.e), Demolizione e ricostruzione (D/R), Demolizione e ricostruzione con completamento (D/R.c) e Nuova Edificazione (NE), il Contributo di costruzione si calcola con la stessa modalità della RE di cui al punto precedente a cui si sommano gli oneri di urbanizzazione calcolati solo sull'incremento di SUL/V.

8. Sono soggetti a pagamento del Contributo di costruzione i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, che comportano un incremento del Carico urbanistico (Cu). In questo caso il Contributo di costruzione si calcola sulla base della intera Superficie utile Lorda (SUL) e si contabilizzano gli oneri di urbanizzazione solo per la differenza che si viene a determinare tra la precedente dotazione e quella integrativa legata al cambio di destinazione d'uso.

9. L'Ufficio di Piano ha il compito di regolamentare le modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione e di darne comunicazione anche attraverso il sito dell'Ufficio di Piano all'indirizzo (...).

Art. 70 - Fondo vincolato

1. I proventi del pagamento del Contributo di costruzione vanno a costituire un fondo vincolato destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie oltre ad attrezzature e servizi pubblici e viene gestito dall'Ufficio Tecnico del Comune.

2. La ripartizione del fondo potrà avvenire anche per la realizzazione di opere di manutenzione in relazione alle effettive necessità del territorio.

Art. 71 - Opere a scomputo

1. In alternativa al pagamento del Contributo di costruzione è facoltà dell'Ufficio Tecnico valutare l'opportunità di far realizzare direttamente al privato titolare del Permesso di Costruire le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in osservanza di quanto stabilito dalla vigente normativa in materia e del Codice dei Contratti (Dlgs 152/2008).

Art. 72 - Certificato di conformità e agibilità/abitabilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato tutti gli interventi soggetti a pagamento del Contributo di costruzione, di cui ai punti 5. e 7. del precedente art. 80 del presente REU.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di conformità e agibilità/abitabilità il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa. La richiesta deve essere presentata entro 60 dal termine dei lavori.
4. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità/abitabilità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria il cui importo sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico.

Art. 73 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità/abitabilità ai sensi della normativa vigente, art. 24 e 25 del dpr 380/01 e s.m.i. e del precedente art. 72. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità/abitabilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di SUL/V.
2. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, su apposito modulo, scaricabile anche dal sito dell'Ufficio Tecnico all'indirizzo (...) corredata dalla seguente documentazione:
 - richiesta al catasto di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, ovvero copia dell'avvenuto accatastamento;
 - scheda tecnica descrittiva, compilata in ogni sua parte con i relativi allegati;
 - collaudo e conformità delle opere strutturali.
3. L'Ufficio Tecnico comunica al richiedente entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nome del responsabile del procedimento, il quale entro quindici giorni dalla ricezione della domanda di cui al precedente punto 2, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe i termini di rilascio che ricominciano a decorrere per intero dal ricevimento degli atti integrativi richiesti.
4. Il certificato di Conformità edilizia e agibilità/abitabilità è rilasciato entro il termine di 30 (30) giorni dalla richiesta.
5. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede l'Ufficio Tecnico entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
6. I controlli sono effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Trascorso inutilmente il termine di cui al punto 4. del presente articolo, l'agibilità/abitabilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a) del DPR 380/01. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dal presente REU e dalle vigenti normative nazionali e regionali sulle costruzioni.

Art. 74 - Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità/abitabilità.

1. Fatto salvo quanto previsto precedentemente, è possibile, per il soggetto interessato, ottenere un Certificato provvisorio di conformità e agibilità/abitabilità, in attesa del rilascio del Certificato definitivo di cui all'articolo precedente, presentare all'Ufficio Tecnico una dichiarazione redatta da professionista abilitato corredata da Certificazione sostitutiva di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che in quell'intervento sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia edilizia e urbanistica. L'Ufficio Tecnico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce Certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità/abitabilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo successivo.

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I° Disposizioni finali e norme transitorie

I titoli abilitativi rilasciati e le DIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del REU, ovvero istruibili ed esaminabili in quanto complete degli elaborati tecnici e grafici previsti per legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.