

INDICE GENERALE

SEZIONE 1

DISPOSIZIONI GENERALI, PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI

Capo I

Piano Strutturale Comunale

Art. 1	Finalità del Piano	Pag.	2
Art. 2	Validità ed efficacia del P.S.C.	"	2
Art. 3	Validità della disciplina precedente	"	2
Art. 4	Regolamento Edilizio ed Urbanistico	"	2

Capo II

Standard, grandezze, classificazioni del territorio e categorie d'intervento

Art. 5	Standard residenziale per abitante	Pag.	3
Art. 6	Grandezze urbanistiche	"	3
Art. 7	Grandezze edilizie	"	4
Art. 8	Indici	"	6
Art. 9	Classificazioni del territorio comunale e delle destinazioni d'uso	"	7
Art. 10	Categorie di intervento urbanistico	"	8
Art. 11	Categorie di intervento ambientale	"	9
Art. 12	Urbanizzazione primaria delle aree	"	10
Art. 13	Opere di urbanizzazione secondarie e per allacciare le zone ai pubblici servizi	"	10

SEZIONE 2

NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA

Capo I

Prescrizioni igienico-sanitarie e costruttive

Art. 1	Salubrità del terreno	Pag.	12
Art. 2	Isolamento dell'umidità	"	12
Art. 3	Isolamento termico	"	13
Art. 4	Isolamento fonico	"	13
Art. 5	Classificazione delle acque	"	13
Art. 6	Modalità di scarico delle acque	"	14
Art. 7	Rifornimento idrico	"	14
Art. 8	Impianto elettrico	"	15
Art. 9	Deposito temporaneo dei rifiuti	"	15
Art. 10	Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni	"	15
Art. 11	Impianti speciali	"	15
Art. 12	Impianti per le lavorazioni insalubri	"	16

Capo II

Prescrizioni antincendio

Art. 13	Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24	Pag.	17
Art. 14	Centrali termiche	"	17
Art. 15	Autorimesse	"	18
Art. 16	Parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco	"	18
Art. 17	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	"	18
Art. 18	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	"	19
Art. 19	Rinvio a leggi particolari	"	19

Capo III

Caratteristiche dei locali per l'abitabilità e agibilità

Art. 20	Classificazione dei locali	Pag.	20
Art. 21	Caratteristiche dei locali	"	20
Art. 22	Classificazione dei piani	"	22
Art. 23	Soffitti inclinati e soppalchi	"	22
Art. 24	Piani seminterrati	"	23
Art. 25	Piani interrati	"	23
Art. 26	Sottotetti	"	23
Art. 27	Locali integrativi per la residenza	"	24

Capo IV

Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art. 28	Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche	Pag.	25
Art. 29	Percorsi pedonali	"	25
Art. 30	Parcheeggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	"	26
Art. 31	Accessi	"	27
Art. 32	Piattaforma di distribuzione	"	27
Art. 33	Scale	"	27
Art. 34	Rampe	"	28
Art. 35	Ascensori	"	28
Art. 36	Corridoi e passaggi	"	29
Art. 37	Porte	"	29
Art. 38	Pavimenti	"	30
Art. 39	Locali igienici	"	30
Art. 40	Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	"	31
Art. 41	Impianti telefonici	"	31
Art. 42	Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	"	32
Art. 43	Locali di ufficio accessibili al pubblico	"	32
Art. 44	Progettazione relativa a nuovi edifici e alla ristrutturazione di interi edifici	"	33
Art. 45	Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzabili in deroga	"	33

Capo V Prescrizioni varie

Art. 46	Norme di buona costruzione	Pag.	34
Art. 47	Zoccolature	"	34
Art. 48	Elementi aggettanti	"	34
Art. 49	Intercapedini	"	34
Art. 50	Coperture	"	34
Art. 51	Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	"	35
Art. 52	Uscite delle autorimesse, rampe carrabili	"	35
Art. 53	Marciapiedi e porticati	"	35
Art. 54	Recinzioni	"	36
Art. 55	Cassette per corrispondenza, contatori gas, energia elettrica ed acqua	"	36
Art. 56	Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	"	36
Art. 56 bis	Provvedimenti per costruzioni di infrastrutture per telecomunicazioni	"	37

Capo VI Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati ed all'arredo urbano

Art. 57	Aspetto e manutenzione degli edifici	Pag.	38
Art. 58	Tinteggiature e rivestimenti	"	38
Art. 59	Antenne radiotelevisive	"	38
Art. 60	Decoro e arredo urbano	"	39
Art. 61	Mostre, vetrine e insegne in genere	"	39
Art. 62	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	"	41
Art. 63	Tabelle enumeri civici	"	41
Art. 64	Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale	"	41
Art. 65	Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	"	41
Art. 66	Zone verdi e parchi	"	41
Art. 67	Parcheggi	"	42

Capo VII Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

Art. 68	Norme edilizie	Pag.	43
Art. 69	Norme igieniche	"	43
Art. 70	Impianti di riscaldamento e acqua calda	"	44
Art. 71	Manutenzione delle abitazioni rurali	"	44
Art. 72	Collegamenti alla viabilità	"	44
Art. 73	Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali	"	44
Art. 74	Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità	"	45
Art. 75	Ispezioni dell'ufficio sanitario. Sanzioni	"	45
Art. 76	Stalle e concimaie	"	45

SEZIONE 3

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

TITOLO I – SISTEMI E COMPONENTI

Capo I

Componenti del sistema insediativo

Art. 1	Articolazione delle componenti	Pag.	48
Territorio urbanizzato			
Art. 2	Nucleo di remota formazione (<i>Prima Rogliano</i>). Definizione, comp. e obiettivi	“	48
Art. 3	Categorie d'intervento	“	50
Art. 4	Direttive per l'esecuzione degli interventi	“	51
Art. 5	Usi ammessi	“	53
Art. 6	Procedure per l'esecuzione degli interventi	“	53
Art. 7	Edificazione consolidata (<i>Seconda Rogliano</i>). Definizione, comp. e obiettivi	“	53
Art. 8	Tessuti della <i>Seconda Rogliano</i>	“	54
Art. 9	Tessuti di prima espansione a tipologia libera e definita (T1)	“	54
Art. 10	Tessuti di comparto a pianificazione particolareggiata (T2)	“	55
Art. 11	Tessuto a tipologia edilizia definita (T3)	“	56
Art. 12	Tessuti di ambiti e aree di recente espansione a tipologia libera (T4)	“	57
Art. 13	Tessuti dei nuclei extraurbani (T5)	“	58
Art. 14	Verde privato	“	58
Art. 15	Nuova espansione (<i>Terza Rogliano</i>).	“	59
Art. 16	Ambiti a pianificazione particolareggiata in atto	“	59
Art. 17	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	“	60
Art. 18	Aree intercluse residue	“	60
Art. 19	Nucleo produttivo	“	61
Territorio da urbanizzare			
Art. 20	Abiti edificatori a pianificazione particolareggiata	“	61
Art. 21	Aree per nuova edificazione in nuclei extraurbani	“	61
Art. 22	Nuclei produttivi	“	62
Territorio Agricolo e Forestale			
Art. 23	Definizione, componenti e obiettivi	“	62
Art. 24	Sottozone o aree agricole	“	63
Art. 25	Disciplina dell'uso del suolo e delle attività connesse	“	63
Art. 26	Disciplina dell'edificazione esistente	“	64
Art. 27	Disciplina della nuova edificazione	“	64
Art. 28	Norme generale per l'edilizia rurale e per gli spazi	“	65

Capo II

Sistema dei servizi e delle attrezzature

Art. 29	Articolazione delle componenti	Pag.	66
Art. 30	Servizi pubblici. Generalità	“	66
Art. 31	Servizi privati	“	67

Capo III

Sistema relazionale e delle infrastrutture

Art. 32	Articolazione delle componenti	Pag.	68
Art. 33	Infrastrutture per la mobilità ed il trasporto	“	68
Art. 34	Infrastrutture di trasporto in sede propria	“	68
Art. 35	Infrastrutture stradali	“	69
Art. 36	Classificazione delle infrastrutture stradali	“	69
Art. 37	Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali	“	70
Art. 38	Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali	“	70
Art. 39	Percorsi pedonali e ciclabili	“	70

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PSC

Capo I Generalità

Art. 40	Modalità di attuazione	Pag.	72
---------	------------------------	------	----

Capo II Piani attuativi unitari (PAU)

Art. 41	Definizione	Pag.	72
Art. 42	Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta	“	72
Art. 43	Piani particolareggiati di iniziativa privata. Documentazione	“	73
Art. 44	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica	“	75
Art. 45	Approvazione	“	75
Art. 46	Comparti edificatori	“	75

Capo III Procedure antecedenti l’inizio dei lavori

Art. 47	Definizione	Pag.	77
Art. 48	Richiesta	“	77
Art. 49	Rilascio	“	77
Parere preventivo			
Art. 50	Definizione	“	78
Art. 51	Richiesta	“	78
Art. 52	Comunicazione	“	78
Permesso a costruire			
Art. 53	Oggetto	“	79
Art. 54	Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso a Costruire e documenti attestanti il titolo	“	79
Art. 55	Richiesta e documentazione	“	80
Art. 56	Esecuzione per stralci delle nuove costruzioni	“	82
Art. 57	Interventi in zona agricola:Unità Aziendale Minima (UAM)	“	83
Art. 58	Procedure per il controllo dei progetti	“	83
Art. 59	Documenti da presentare prima del rilascio del Permesso a Costruire	“	84
Art. 60	Rilascio del permesso a costruire	“	84
Art. 61	Contenuti del permesso a costruire	“	84
Art. 62	Decadenze e annullamento	“	85
Denuncia di inizio attività (DIA)			
Art. 63	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	“	85
Art. 64	Disciplina della denuncia di inizio attività	“	86
Art. 65	Attività edilizia libera	“	87
Disposizioni varie			
Art. 66	Deroghe	“	87
Art. 67	Volture	“	87
Art. 68	Pubblicità del permesso a costruire	“	87
Art. 69	Opere pubbliche di iniziativa comunale	“	88

Capo IV Procedure durante l’esecuzione e alla fine dei lavori

Art. 70	Punti fissi di linea e di livello	Pag.	89
Art. 71	Comunicazione di inizio lavori	“	89
Art. 72	Vigilanza durante l’esecuzione delle opere	“	89
Art. 73	Conduzione del cantiere	“	90
Art. 74	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	“	90
Art. 75	Variante ai progetti	“	90
Conclusione dei lavori			
Art. 76	Comunicazione di fine lavori	“	91
Art. 77	Certificato di agibilità	“	91
Art. 78	Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	“	91
Art. 79	Dichiarazione di inagibilità	“	92
Art. 80	Sospensione dall’uso e dichiarazione di inabilità	“	92

Capo V

Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica

Art. 81	Definizione e finalità	Pag.	93
Art. 82	Suddivisione del territorio comunale	"	93
Art. 83	Attuazione della perequazione urbanistica	"	93
Art. 84	Procedimento per il calcolo dei diritti edificatori	"	94
Art. 85	Procedimento per il calcolo della PRP	"	94
Art. 86	Procedimento per il calcolo della PRC	"	95
Art. 87	Calcolo delle superfici da monetizzare nel caso di mancata cessione di aree	"	95

TITOLO III – MISURE DI SALVAGUARDIA

Art. 88	Misure di salvaguardia	Pag.	96
Art. 89	Entrata in vigore	"	96
Art. 90	Norma transitoria	"	96

SEZIONE 1

DISPOSIZIONI GENERALI, PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI

Capo I Piano Strutturale Comunale

**Capo II Standard, grandezze, classificazioni del territorio e categorie
di intervento**

Capo I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Art. 1 – Finalità del Piano

1. Il Piano Strutturale del Comune di Rogliano (P.S.C.) costituisce adeguamento dello strumento urbanistico vigente (Variante Generale al P. di F.), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 378 del 29 luglio 1996, ai sensi della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 articoli 18, 20, 25 e 65 e relative linee guida;
2. Il Piano:
 - disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale;
 - persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Art. 2 – Validità ed efficacia del P.S.C.

Il Piano Strutturale Comunale ha validità giuridica a tempo indeterminato. Si basa su una previsione ventennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con la procedura di legge. Le classificazioni, prescrizioni e vincoli in esso contenuti hanno efficacia nei confronti dei privati e della Pubblica Amministrazione, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 3 – Validità della disciplina precedente.

Durante il periodo di salvaguardia del P.S.C. si applicano le disposizioni dello stesso purché esse non contrastino con maggiori limitazioni poste dal vigente strumento urbanistico Comunale; viceversa tutte le disposizioni del P.d.F. vigente che contrastino con maggiori limitazioni poste dal P.S.C. non sono applicabili.

Gli obblighi assunti dai privati in sede di convenzione, qualora ad essi non si sia adempiuto, restano comunque validi anche oltre detta scadenza.

Art. 4 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.), di cui l'art. 21 della L.U.R., definisce ruolo e finalità dello strumento pianificatorio. E' parte integrante del P.S.C. del quale stabilisce aspetti normativi e tecnici precedentemente contenuti in parte nel Regolamento edilizio e in parte nelle norme tecniche di attuazione allegate al V.G. al P. di F..

Esso si articola nelle seguenti sezioni:

1. Disposizioni generali, parametri e classificazioni;
2. Norme igieniche e costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica;
3. Modalità di gestione del piano.

Capo II – STANDARD E GRANDEZZE, CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 5 – Standard residenziale per abitante

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

- a) quota costruzione: 30 mq/ab di superficie lorda residenziale, di cui 25 destinati ad abitazione e 5 destinati a servizi di prima necessità; 100 mc. di volume lordo residenziale, di cui 80 destinati ad abitazione e 20 destinati a servizi di prima necessità;
- b) standard servizi: 19,5 mq/ab;
- c) standard strade : 8 mq/ab.

Art. 6 – Grandezze urbanistiche

1. St = Superficie territoriale

Area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal piano e delle relative fasce di rispetto, e al lordo delle strade esistenti o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 24 della L.U.R. ed all'art.46 titolo II, Capo I, Sez. 3 del presente REU.

2. Sf. = Superficie fondiaria

Parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 ed altre eventuali superfici, come previste al punto precedente non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione

3. Sa = Superficie aziendale

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

4. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Somma delle superfici destinate a strade, parcheggi e spazi di sosta e di distribuzione (individuati dettagliatamente all'art. 11), esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, e ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area edificabile nonché dalle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, a servizio diretto dell'abitato, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto C) dell'articolo 3 del D.M. n. 1440 del 2/4/1968.

5. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, indicate all'art. 13 del presente REU e definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, ovvero spazi destinati a servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché agli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2/4/68.

6. Sm = Superficie minima d'intervento

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

7. L_m = Superficie minima del lotto.

Misura in **mq** la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

8. U_e = Unità edilizia.

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

9. U_i = Unità immobiliare.

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

10. C_i = Capacità insediativa

Esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, dato dal rapporto tra superficie utile lorda, di seguito definita, e la misura di 30 mq stabilita al precedente art. 5.

Art. 7 – Grandezze edilizie

1. S_{ul} = Superficie utile lorda

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

- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'intradosso dell'ultimo solaio;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, porticati, portici di uso pubblico, solo fino alla profondità e/o larghezza di ml 2. La maggiore larghezza viene computata ai fini **Sul**;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 mt.;
- Ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm. di spessore.

2. S_{ua} = Superficie utile abitabile

È costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (S_{nr}).

3. S_{nr} = Superficie non residenziale

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza ¹ dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a 1,80 mt..

Nel caso di tettoie, porticati, verande e comunque superfici aperte, essi sono classificati come nuova costruzione se comportano un aumento di superficie superiore al 20% della superficie lorda dell'edificio.

¹ Negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. È il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche e comunque locali chiusi. Tali interventi sono classificati come nuova costruzione se comportano un aumento di volume superiore al 20% del volume dell'organismo edilizio esistente.

4. S_{compl} = Superficie complessiva

È data da: $S_{compl} = S_{ua} + 60\% S_{nr}$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (S_u) e superficie accessoria (S_a).

5. S_u = Superficie utile

È costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

6. S_a = Superficie accessoria

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

7. S_t = Superficie totale.

È data da: $S_t = S_n + 60\% S_a$.

8. S_c = Superficie coperta

È la superficie data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti almeno su due lati. La superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata. Sono inoltre computati i loggiati e i portici, anche se completamente aperti per la parte eccedente ml 2 di profondità e/o di larghezza. Essa è espressa in **mq**.

9. V_c = Volume costruibile

Il volume degli edifici si computa in **mc** vuoto per pieno come sommatoria dei prodotti delle Superfici utili lorde (S_{ul}) di ciascun piano, per l'altezza effettiva del piano stesso misurata da pavimento a estradosso del solaio soprastante, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto al piano di campagna.

Il volume così computato non potrà superare quello consentito dagli indici di fabbricabilità e non potrà, in nessun caso, essere inferiore ad una unità abitativa e/o commerciale, produttiva, artigianale, servizi e studi professionali, e comunque non inferiore ad una volumetria di mc 300, non escludendo in tappe successive il completamento della volumetria realizzabile nei tempi stabiliti dalla normativa vigente (art. 15 D.P.R n. 380/2001).

10. H = Altezza del fabbricato

Essa è rappresentata dalla media delle altezze delle varie fronti. Tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latistante la fronte medesima o, in mancanza di questo, dal piano di campagna preesistente e vanno misurate come segue:

- nel caso di edifici coperti a terrazzo, all'intradosso del solaio del terrazzo stesso;
- nel caso di edifici coperti a tetto, non praticabile, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di soffitta (cioè normalmente accessibile e con altezza media non maggiore di 1,60 metri) o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata più estrema dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente.
- Nel caso in cui l'ultimo piano sia mansardato, o praticabile, l'altezza massima è data dalla media dell'altezza massima e minima dell'intradosso del solaio di copertura, assumendo la minima non inferiore a quella relativa a ml 1,80 dal piano di calpestio mansardato e l'altezza media non minore di ml 2,70.

Nei locali sottotetto potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici, locali soffitta con altezza media fra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a 1,60 metri. L'aerazione e l'illuminazione di essi potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto. I locali aventi destinazione diversa o coperti con abbaini dovranno essere computati nella

cubatura ammissibile, Qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima e rispettare le norme vigenti.

Qualsiasi costruzione situata su un terreno in pendio non potrà sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante. La costruzione potrà anche svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai sul fronte a valle la massima altezza consentita.

Quando l'edificio è costituito da volumi complessi, per il calcolo delle altezze lo si deve suddividere in parti riconducibili a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà violare gli indici fissati dalle presenti norme.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extracorsa per ascensori, vani tecnici particolari, pali eolici, a condizioni che vengano prodotti tutti i N.O. e pareri di legge da parte degli organi competenti.

11. NP = Numero dei piani

È il numero massimo ammissibile dei piani fuori terra che contribuiscono a determinare la S.U.L.. In essi rientrano anche i piani seminterrati e i sottotetti qualora presentino requisiti tali da essere considerati abitabili.

12. D = Distanze

Le distanze si misurano rispettivamente:

a) dai confini di proprietà = D_c , rappresentata dal minimo distacco fra le varie fronti del fabbricato e i confini del lotto stesso. Essa è aumentata della sporgenza eccedente consentita di ml 1.20 (balconi, cornicioni, porticati, ecc.);

b) dagli edifici prospicienti = D_e , rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelli contermini, fatto salvo quanto disposto dal precedente punto a) e quanto stabilito dalla legge sismica vigente;

c) dalle strade = D_s , rappresentata dal minimo distacco tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada, tenuto conto di quanto disposto dai precedenti punti. Tali distanze non possono essere inferiori alle relative fasce di rispetto e di pertinenza, definite dall'art.12, comma 5 Capo I, Titolo I, Sez. 3 del presente R.E.U..

Per quanto riguarda i distacchi tra gli edifici e tra edifici e confini di proprietà, si precisa che le zone di distacco sono inedificabili salvo diverse esigenze di piani particolareggiati finalizzati al recupero urbano o alla ristrutturazione urbanistica. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che ciascun lotto di per sé non riesca a soddisfare i requisiti minimi previsti dalle norme di tessuto; e a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.

Art. 8 – Indici

1) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Rapporto fra la superficie utile lorda massima realizzabile (SUL) e la superficie territoriale (S_t): è espresso in mq/mq;

2) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Rapporto fra la superficie utile lorda massima realizzabile (SUL) e la superficie fondiaria (S_f); è espresso in mq/mq.;

3) I_c = Indice di copertura

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

Art. 9 – Classificazione del territorio comunale e delle destinazioni d'uso

Ai sensi dell'articolo 20 della L.U.R. il P.S.C. classifica il territorio di Rogliano nelle seguenti unità territoriali (ambiti insediativi o classi):

1. TU = Territorio urbanizzato, che comprende tutte le aree del Centro Urbano e dei nuclei extraurbani edificate con continuità e/o servite da urbanizzazione primaria e secondaria, le relative infrastrutture e le aree libere intercluse. Trattasi in particolare:

a) dei nuclei di remota formazione, ossia la *Prima Rogliano*;
b) dell'edificazione consolidata, ossia la *Seconda Rogliano*, costituita da:

- tessuti di prima espansione a tipologia libera e definita;
- tessuti di comparto a pianificazione particolareggiata;
- tessuto a tipologia edilizia definita;
- tessuti di ambiti ed aree di espansione recente a tipologia libera;
- tessuti dei nuclei extraurbani.

c) delle nuove espansioni, ossia la *Terza Rogliano*, dove sono già in atto dei P.A.U. e altri, in fase di approvazione, devono essere attuati. In tali contesti esistono aree ancora libere, intercluse tra P.A.U. e P.A.U., e lotti interclusi in cui non c'è stata attuazione delle previsioni della Variante al P. di F. per le oggettive difficoltà legate alla configurazione della proprietà. In questo ambito rientra anche l'area artigianale mista per insediamenti produttivi.

2. TDU = Territorio da urbanizzare, che comprende quei terreni liberi a ridosso delle recenti espansioni o al di fuori del perimetro urbano, destinati dal PSC a nuovi insediamenti residenziali e produttivi, a nuovi servizi e infrastrutture incompatibili con gli usi agricoli;

3. TAF = Territorio agricolo e forestale, che comprende le parti del territorio non urbanizzate e destinate dal PSC a mantenere, nel loro complesso, gli attuali usi agro-forestali. In base alla relazione agro-pedologica il territorio agricolo e forestale è stato distinto nelle zone E1, E2, E3, E4, E5.

4. Le destinazioni d'uso previste dal presente REU e che il PSC attribuisce agli ambiti insediativi prima classificati sono le seguenti:

- a) *residenziale*: comprendente abitazioni singole e collettive, insediamenti di interesse collettivo (residence, centri per anziani, convitti, conventi, studentati ecc.) non qualificabili come opere di urbanizzazione;
- b) *commerciale*: comprendente piccoli, medie e grandi strutture di vendita, al minuto o all'ingrosso, comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) *produttiva*: comprendente strutture artigianali, industriali, depositi e magazzini;
- d) *di servizio*: comprendente, strutture per esercizi pubblici o privati, (sociali o assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari, agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali); artigianato di servizio; attrezzature collettive (per la difesa civile, lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose);
- e) *ricettiva*: comprendente strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli e strutture similari per le quali sono prescritte autorizzazioni di esercizio); altre strutture e attrezzature ricettive di supporto ad attività sportive e turistiche;
- f) *agricola*: comprendente abitazioni agricole, insediamenti agrituristici, attrezzature per la produzione agricola e zootecnica, impianti produttivi agro-alimentari,
- g) *parcheggi non pertinenziali*: autorimesse e autosili.

Le destinazioni d'uso di cui al comma precedente sono consentite secondo i limiti e le condizioni delle norme dei diversi tessuti, ambiti e sottozone del P.S.C. definiti nella Sez. 3 Titolo I e subordinata al rispetto di quanto normato dalla L.U.R. n. 19/02.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PSC. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione o dell'esercizio. In mancanza degli indicati provvedimenti è

quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Art. 10 – Categorie di intervento edilizio e urbanistico

In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico–edilizio, raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche, sono così individuate:

RECUPERO EDILIZIO

- a) *Manutenzione ordinaria;*
- b) *Manutenzione straordinaria;*
- c) *Restauro e risanamento conservativo;*
- d) *Ristrutturazione edilizia*

NUOVA COSTRUZIONE

- e) *Demolizione e ricostruzione*
- f) *Ampliamento*
- g) *Nuova edificazione*

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- h) *Ristrutturazioni urbanistiche*
- i) *Nuovo impianto urbanistico*

secondo le definizioni e specificazioni che seguono.

- a) Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380 gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* (RC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I° del decreto legislativo 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso provvedimento.
- d) Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente.
- e) Sono interventi di *Nuova costruzione* (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie.

- f) Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.
- g) Sono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* (NIU), l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali), volto alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Art. 11 – Categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi paesaggistico–ambientali si articolano in sei categorie:

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

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

3. La categoria di *Ripristino ambientale* (RIA) comprende l'insieme di interventi volti alla ricostruzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare i biotipi preesistenti o comunque tipici dei luoghi. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

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

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

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

7. La categoria *Miglioramento bio–energetico* (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo principi della bio–architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali

e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali da costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

8. tutte le categorie di intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a) l'analisi ambientale preliminare, intesa quale conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- b) la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- c) l'individuazione della categoria di intervento ambientale da applicare sulla base delle risultanze delle valutazioni degli interventi di risanamento e ripristino ambientale, nonché la definizione tecnico-progettuale degli specifici interventi di tale categoria.

Art. 12 – Urbanizzazione primaria delle aree.

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

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

Art. 13 – Opere di urbanizzazione secondaria e per allacciare le zone ai pubblici servizi.

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

Come tali sono classificabili:

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

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

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

SEZIONE 2

NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA

- Capo I Prescrizioni igienico – sanitarie e costruttive**
- Capo II Prescrizioni antincendio**
- Capo III Caratteristiche dei locali per l’agibilità e l’abitabilità**
- Capo IV Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie**
- Capo V Prescrizioni varie**
- Capo VI Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all’arredo urbano**
- Capo VII Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali**

INTRODUZIONE

La presente sezione si compone di sette capitoli la cui trattazione muove dalle prescrizioni igienico–edilizie a quelle antincendio dei fabbricati, fino alle norme che disciplinano l'edificazione delle abitazioni e attrezzature rurali.

Nel corso della trattazione particolare attenzione è stata riservata al risparmio energetico, alla sicurezza antisismica e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Capo I – PRESCRIZIONI IGIENICO–SANITARIE E COSTRUTTIVE

Art. 1 – Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 2 – Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali, classificati, nel successivo articolo 20, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo Art. 20, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm 30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore alla falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo Art. 47.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 3 – Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo Art. 20, nelle categorie A ed S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico per come stabilito dalla legge 09/01/1991 n. 10, e nei D. Lgs. N° 192/05 e n° 311/06.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Titolo Abilitativo o D.I.A. , il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata anche dal progettista. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Titolo Abilitativo o all'atto di presentazione della D.I.A..

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

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

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

Art. 4 – Isolamento acustico

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

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

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

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

Art. 5 – Classificazione delle acque

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

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

acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali ;

acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Art. 6 – Modalità di scarico delle acque

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

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

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

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

Art. 7 – Rifornamento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo Art. 20, come A1, A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da Enti pubblici o privati abilitati.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art. 8 – Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo Art. 20, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti (Lg. 46/90 e s.m. e i.).

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

Art. 9 – Deposito temporaneo di rifiuti solidi

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

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

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

Art. 10 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo Art. 20, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo Art. 20, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

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

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

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

Art. 11 – Impianti speciali

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

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

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

Art. 12 – Impianti per le lavorazioni insalubri

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

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

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

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

Capo II – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 13 – Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

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

1. Le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici.
2. Le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1.20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.
3. Ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400.
4. Le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 20 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato.
5. Scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica.
6. Tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.F. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

Art. 14 – Centrali termiche

A) – Centrale termica a combustibile liquido:

1. Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia.
2. Il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimesse, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture.
3. Nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.
4. Qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto agli organi competenti, il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) – Centrale termica a gas di rete:

1. Le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50.
2. Le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni.

3. Il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile.
4. Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza.
5. Il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art. 15 – Autorimesse

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

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

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

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

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

Art. 16 – Parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco

Il parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al successivi Artt. 76 e 77, Capo IV, Titolo II, SEZIONE 3 del presente REU, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, sportivi, comunitari, ecc.).

Art. 17 – Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

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

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche, nell'attraversamento delle murature, debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiuso ermeticamente verso l'interno e munito di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 18 Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2.50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art. 19 – Rinvio a leggi particolari

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

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

Capo III – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

Art. 20 – Classificazione dei locali

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

I locali sono suddivisi in due categorie A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico–tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Esse si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12.00 mq. di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 12 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

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

Art. 21 – Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore. I locali devono comunque avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1. Locali di categoria A1. L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente Art. 20, non deve essere inferiore a m 2,70 riducibile a m 2,55 nei comuni montani al di sopra dei 1000 m s.l.m., tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.
2. Locali di categoria A2. L'altezza minima utile dei locali classificati come A2 nel precedente Art. 20, non deve essere inferiore a m 3.00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4.50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di areazione o aria condizionata.
3. Locali di categoria S. L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2.40 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi però i m 2.50, sono considerati come locali di categoria A e, pertanto, devono rientrare nel computo del volume complessivo del fabbricato.

B) Superfici minime e caratteristiche

1. Locali di categoria A1 - punti a) e b). Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore ai 14 mq per i primi quattro abitanti e a 10 mq per ciascuno dei successivi. Tutti i locali devono avere una superficie minima non inferiore 9 mq. I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona, e 14 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 mq. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2.10 m. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di 5.00 mq con il lato minimo non inferiore a 1.70 m. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq, e non inferiore a 38 mq, se per due persone.
2. Locali di categoria A2. I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.
3. Locali di categoria S. I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica. Tutti i locali classificati come A1 punto e) e A2 punto a), e) e d) nel precedente Art. 20, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso. La superficie minima per una latrina è di 1.20 mq e la larghezza minima di 0.90 m. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di 1.50 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di 1.80 m x 1.80 m al fine di potere attrezzarlo, se necessario, in

maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tutte le costruzioni pubbliche destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime 1.80 m x 1.80 m. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo Art. 35. I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente Art. 20, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso. I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestra apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a 2.00 mq nel caso in cui il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 0.80 mq. I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica. I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

D) Riscaldamento

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 22 – Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 ed S1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art. 23 – Soffitti inclinati e soppalchi

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

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

Art. 24 Piani seminterrati

Si definiscono piani seminterrati quelli la cui superficie laterale, a sistemazione avvenuta del terreno, si presentano entro terra per una % superiore ad $\frac{1}{2}$ e inferiore a .

In essi sono considerati abitabili quei locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, nel caso in cui l'altezza interna degli stessi non sia inferiore a 2.70 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 1.60 m il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti. Il Responsabile dell'Area Tecnica si riserva di esaminare eventuali deroghe, su quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 25 – Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato. I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, giusta autocertificazione del tecnico e del committente.

Art. 26 – Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera 2.00 m nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti. L'areazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini o simili. La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 0.40 mq ogni 30 mq di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente Art. 21, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metro 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art. 27 – Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità di scale e ascensori e a livello dell'ingresso principale. Gli edifici residenziali, con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24.00 mq; tale superficie deve essere aumentata di 1.5 mq per ogni unità immobiliare oltre le 6. Detti locali devono avere altezza minima netta di 2.40 m, rapporto minimo di illuminazione e areazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati almeno di un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto. Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva dell'edificio, di cui al precedente Art. 7, comma 4, Capo II, Sez 1 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

Capo IV – NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 28 – Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

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

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

Categoria B, le norme di questa categoria, espressamente esplicitate nella Sezione 1, artt. 77-78-79-80-81, del *T.U. Disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*, D.P.R. 380/01, devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente cat. A.

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

Art. 29 – Percorsi pedonali

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

della larghezza minima di m 0.90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1.50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di 0.80 m, e prolungato per 0.50 m nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

Art. 30 Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

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

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

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

Art. 31 – Accessi

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

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1.50 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di m 1.50. Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2.5 cm. La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2.00 m. Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a 90 cm.

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

Art. 32 – Piattaforma di distribuzione

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

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

Art. 33 – Scale

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

I gradini delle scale devono avere:

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

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

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

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

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

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

Art. 34 – Rampe

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 37, e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

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

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

Art. 35 – Ascensori

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

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

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

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

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

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

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino. Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = 0.45 cm da terra).

Art. 36 – Corridoi e passaggi

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

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

Art. 37 – Porte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 38 – Pavimenti

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

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

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

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

Art. 39 – Locali igienici

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

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

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1.80 x 1.80 m. Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio di corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1.40 m dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0.40 m dalla parete laterale destra. La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0.80 m. L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0.50 m. dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato. Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella a cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0.80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle. Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva. Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0.90 e 1.70 m di altezza dal pavimento. Il locale igienico deve essere provvisto di

un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

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

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

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

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

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

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

Art. 40 – Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

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

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

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

Categoria B – Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Art. 41 – Impianti telefonici

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

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

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2.50;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0.90 x 1.30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0.85 m;

- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
 - sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
 - la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.
- b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0.70 e 0.90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0.90 x 1.30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0.80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2.5 cm.

Art. 42 – Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

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

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1.20 – 1.40 m;
- larghezza 1.10 m;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1.00 m;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

Art. 43 – Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie. Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

- a) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1.50 m, e lateralmente di almeno 1.20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

- b) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

- c) Negli uffici, dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevede transenne guida–persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m 7.00 ed avere lunghezza minima di m 4.00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1.20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida–persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello del corrimano, di 0.90 m. Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0.80 m dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1.10 m e 1.80 di altezza dal pavimento.

Art. 44 – Progettazione relativa a nuovi edifici e alla ristrutturazione di interi edifici

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità, previste dalla normativa vigente.

La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alla normativa vigente.

I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 , devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli artt. 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Art. 45 – Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzabili in deroga

Le opere di cui all'articolo precedente possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dalle norme tecniche, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

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

Capo V – PRESCRIZIONI VARIE

Art. 46 – Norme di buona costruzione

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

Art. 47 – Zoccolature

Le parti basamentali della facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 48 Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3.50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2.50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 10.00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 8.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3.50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4.50. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1.20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, non si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni da filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti, fino alla larghezza di ml 1,20.

Art. 49 – Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art. 50 – Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella apposita rete. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3.00. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Art. 51 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1.00.

Art. 52 – Uscite delle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zona di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3.50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali, dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza pari a 0.90 m.

Art. 53 – Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole. È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili comunque accessibili che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0.30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1.50.

Art. 54 – Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme previste dalla normativa vigente in fatto di distanza dal ciglio stradale e dalle curve, di sicurezza del traffico e di visibilità.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso al fine di garantire buone condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 55 – Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1.20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 56 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, mentre, nei casi di estrema urgenza, devono provvedere a un immediato sommario puntellamento. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione, o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art. 56 bis – Provvedimenti per costruzioni di infrastrutture per telecomunicazioni

Per quanto concerne l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio base per reti di telecomunicazioni mobili GSM/UMTS, ecc., si fa divieto al loro posizionamento su qualsiasi manufatto insistente nel perimetro del centro urbano e delle frazioni. L'allocazione di tali infrastrutture è consentita solo ad una distanza dal centro abitato, dalle frazioni, e di singole abitazioni, misurata in linea d'aria, non inferiore a Km.1.

Capo VI – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO

Art. 57 – Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e la eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Responsabile dell'Area Tecnica può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza si può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 58 – Tinteaggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteaggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono concordare con gli uffici comunali preposti le tonalità stabilite nel piano del colore.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Responsabile dell'Area tecnica può ordinare l'applicazione di nuove tinteaggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 59 – Antenne radiotelevisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi. Di preferenza, essi 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.

E' comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 60 – Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali, di fiori, bar, ecc.) le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previste e realizzate in modo di rispondere a requisiti di ordine e di decoro, tali da non costituire disturbo, e devono essere autorizzate dagli uffici preposti.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici, limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 61 – Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. , è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte degli uffici competenti.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto non rispondente a ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50, e comunque non superiore a m 1.20, e ad un'altezza non inferiore a m 3.00 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni, modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro spese e responsabilità la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede.

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'area tecnica può ordinare la rimozione d'ufficio a spese degli interessati. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche - urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni di uso anche non residenziali (commerciali, studi,

ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono produrre abbagliamento, ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e piazze, o in posizione tale da arrecare danno agli edifici, ad ambienti di valore storico-artistico, ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero costituire intralcio o pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri. Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali, del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dell'Ente concedente. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 62 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini gli uffici preposti possono autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterranno opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendono al disotto di m 2.20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 63 – Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare agli uffici competenti, i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 64 – Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della Legge 1° Giugno 1939 n. 1089 e ss. Mm. ed int., oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e degli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico-ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Comune che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo sovracomunale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, i competenti uffici comunali possono prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o conservate in raccolte aperte al pubblico, dopo aver effettuato tutti i rilievi, calchi e catalogazioni che ritengono opportuni sotto il profilo culturale.

Art. 65 – Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Comune, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 66 – Zone verdi e parchi Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione, specialmente quanto si tratta di alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti

alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere comunque preventivamente autorizzato dagli organi competenti. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 67 – Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, destinate ad abitazioni, devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio secondo quanto stabilito dalle norme di tessuto. Nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, D. Lg. 2 Aprile 1968, n. 1444, dai carichi urbanistici relativi alle funzioni stesse, nonché dal precedente Art. 30.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

Capo VII – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 68 – Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano, alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0.30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0.60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1.20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente Art. 24.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Art. 69 – Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da Enti pubblici o privati abilitati.

La copertura del pozzo deve essere contornato da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente Art. 7.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente Art. 20, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente Art. 6.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi ambienti. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 70 – Impianti di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda potranno essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 71 – Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 55, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 72 – Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno. Ciò al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza nonchè di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private, la cui manutenzione spetta ai proprietari dei fondi serviti.

Art. 73 – Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1. intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1.00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
2. l'allontanamento delle acque deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente Art. 6;
3. sono proibiti i solai senza opportuna protezione di calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
4. devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
5. si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato purchè l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2.70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non potersi provvedere ad una accurata pulizia;

6. tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
7. ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno,
8. le scale di accesso ai piani abitabili superiori devono essere in condizioni da garantire la sicurezza. È vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
9. i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso venga riconosciuto insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
10. per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 74 – Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro tre anni dall'entrata in vigore del presente R.E.U..

Art. 75 - Ispezioni igienico - sanitarie. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dagli uffici competenti, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente. Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, può disporre d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 76 – Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche, idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10.00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2.00 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 m.

Il Sindaco, sentiti gli uffici sanitari, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

SEZIONE 3

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

TITOLO I – SISTEMI E COMPONENTI

- Capo I Sistema insediativo**
- Capo II Sistema dei servizi e delle attrezzature**
- Capo III Sistema relazionale e delle infrastrutture**

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PSC

- Capo I Generalità**
- Capo II Piani attuativi unitari (PAU)**
- Capo III Procedure antecedenti l'inizio dei lavori**
- Capo IV Procedure durante l'esecuzione e alla fine dei lavori**
- Capo V Perequazione urbanistica**

TITOLO III – MISURE DI SALVAGUARDIA

TITOLO I – SISTEMI E COMPONENTI

INTRODUZIONE

La disciplina del territorio comunale definita dalle norme del presente REU è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:

- a) *Sistema insediativo;*
- b) *Sistema dei servizi e delle attrezzature;*
- c) *Sistema relazionale e delle infrastrutture.*

Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PSC e corrispondono agli ambiti o sottosistemi che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

Capo I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 1 – Articolazione delle componenti

Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento alle seguenti unità territoriali, così come definite dai commi 1, 2 e 3, Art. 9, Capo II, SEZIONE 1 del presente R.E.U.:

- a) Territorio Urbanizzato (TU)
- b) Territorio Da Urbanizzare (TDU)
- c) Territorio Agricolo e Forestale (TAF)

Territorio Urbanizzato (TU)

Art. 2 – Nucleo di remota formazione (*Prima Rogliano*). Definizione, componenti e obiettivi

1. Per *Prima Rogliano* si intende l'insieme integrato costituito dalle aree di remota formazione del centro urbano e da quelle dei nuclei extraurbani; dai singoli siti, nuclei e manufatti isolati, localizzati nel vasto territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e funzionali dei singoli tessuti, edifici, spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

La *Prima Rogliano* si articola nelle seguenti componenti:

- a) *Tessuti;*
- b) *Edifici di interesse storico-tipologico;*
- c) *Spazi aperti;*
- d) *Ambiti di valorizzazione.*

Tali componenti, per ciascuna delle quali vengono di seguito descritte le generalità, sono individuate negli elaborati intitolati *Sistemi e Componenti*, scala 1:2.000 per quanto attiene all'insediamento urbano; scala 1:5.000 per quanto attiene ai nuclei extraurbani.

2. Per *Tessuti della Prima Rogliano* si intendono isolati o parti di isolato costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto

con le sedi viarie, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

In particolare essi si articolano in :

- Tessuti dei rioni *Cuti* e *Serra* che rappresentano gli elementi di testa del nucleo storico;
- Tessuti fiancheggianti Corso Umberto I°, a fronti continue;
- Tessuti dei rioni *Via Duomo*, *Spani*, *Patinelli* e *Donnanni*;
- Tessuti di espansione otto novecentesca a monte e a valle della S.S. 19.

3. Per *Edifici di interesse storico – tipologico* si intendono non solo gli organismi che rivestono particolare interesse architettonico o monumentale, sì da meritare l'attributo di *speciali*; ma anche quelli che, per la loro diversità funzionale, dimensionale e temporale, assumono nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica e tipomorfologica.

Pertanto sono stati distinti in:

Edifici monumentali civili e religiosi di particolare pregio architettonico oltre che storico, collocati in posizione emergente rispetto ai tessuti contigui nei confronti dei quali presentano integrazione dimensionale e funzionale, comprensivi di spazi aperti di pertinenza e pubblici (piazze, slarghi, giardini);

Palazzi, palazzetti e case impalazzate di particolare interesse storico e architettonico, sono generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite;

Dimore artigiane e contadine, la cui aggregazione costituisce la gran parte dei tessuti della città storica con caratteri tipomorfologici di notevole interesse;

4. Sono *Spazi aperti* della Prima Rogliano tutte le componenti che costituiscono il sistema dei "vuoti"(strade, vicoli, piazze, slarghi, verde pubblico, verde privato) e che, unitamente alle parti costruite, partecipano alla definizione della identità urbana.

5. Gli *ambiti di valorizzazione della Prima Rogliano* riguardano luoghi, nuclei e manufatti isolati o collocati in posizione singolare e autonoma non più utilizzati, che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi occasioni di riqualificazione a scala territoriale sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica e simbolica, sia attraverso una loro riconversione a nuovi usi.

Per i contesti in cui sono collocati (*valle del Savuto, territorio agricolo – forestale*), gli *Ambiti di valorizzazione* assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo e delle linee del P.S.C. nella città storica.

6. All'interno della Prima Rogliano gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni,
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché quella commerciale e artigianale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il rafforzamento delle funzioni di cui al comma 2);
- d) il restauro degli *edifici speciali* con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico – morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- e) la manutenzione ed il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, slarghi, giardini e parchi), quali componenti strutturanti degli impianti insediativi;
- f) la riqualificazione di edifici e /o di aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

Art. 3 – Categorie di intervento

1. Gli interventi ammessi e da applicare nella *Prima Rogliano* devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al comma 6 dell'art. precedente, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi tessuti e organismi.
2. Sono ammessi, alle condizioni indicate al successivo Art. 4, gli interventi di categoria MO, MS, RE, RC, così come definiti dall'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1 del presente R.E.U. che vengono di seguito ulteriormente specificati:

a) MO : *Manutenzione ordinaria*

Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutti i tipi di unità edilizie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono subordinati a denuncia di inizio attività.

Sono interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne con o senza modificazioni dei tipi di materiali, e delle tecnologie;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie

b) MS : *Manutenzione straordinaria*

Costituiscono manutenzione straordinaria le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari, e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna o alla destinazione d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla denuncia di inizio attività. Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- la sostituzione dei singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;

c) RE : *Ristrutturazione edilizia*

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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 da quello precedente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia richiedono concessione onerosa.

Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione e la modificazione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione edilizia può comprendere la ricostruzione di una parete del volume originario, distrutta o da demolire per ricostruirla più durevolmente, senza che se ne incrementi la metratura.

d) RC : *Restauro e risanamento conservativo*

Costituiscono elementi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'insediamento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro richiedono concessione non onerosa.

Sono interventi di restauro conservativo:

- 1) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti interni ed esterni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.
- 2) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificarne la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- 3) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originale ed agli ampliamenti organici del medesimo; l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- 4) Il ripristino tipologico e rinnovo, che riguarda particelle edilizie fatiscenti e parzialmente demolite di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria, individuate anche in altre unità dello stesso periodo storico. Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:
 - interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito, quali pulitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

La demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei, quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree su cui detti corpi insistono.

Gli interventi di consolidamento possono riguardare i diversi elementi costruttivi dell'unità da recuperare quindi: fondazioni, strutture verticali, strutture orizzontali, coperture, scale, sbalzi ecc.

Si prescrive pertanto che prima di qualsiasi intervento venga acquisita la giusta conoscenza dello stato del/i dissesto/i e delle cause che lo/i hanno originato/i, su cui predisporre progetti appropriati atti a risolvere il/i problema/i.

Art. 4 – Direttive per l'esecuzione degli interventi

1. La manutenzione ordinaria è sempre e comunque ammessa per tutti gli edifici.
2. La manutenzione straordinaria è sempre ammessa ad esclusione degli edifici per i quali è specificamente prescritto l'intervento di RC.
3. Il restauro e risanamento conservativo è sempre ammesso. Ad esso sono specificamente assoggettati gli edifici di cui al D.L. 490/1999 art. 5.
4. La ristrutturazione edilizia è ammessa per tutti gli edifici, tranne per quelli specificatamente assoggettati a RC, con i seguenti limiti e modalità:
 - l'intervento deve riguardare l'intera unità immobiliare;

- le partiture dei prospetti possono anche essere riordinate, sempre che le aperture e le sporgenze rispettino le forme, le dimensioni e i materiali tipici della zona;
 - le luci delle finestre dovranno mantenere, di norma, le dimensioni esistenti, mentre le aperture di vani adibiti a magazzini, negozi o garages potranno essere allargate fino a mt. 2 di luce netta, nel rispetto delle norme sismiche vigenti e delle distanze dagli edifici confinanti, giusto articolato codice civile “Norme sulle costruzioni”. Per le dimore *artigiane e contadine* sono consentiti ragionevoli ampliamenti delle luci, esclusivamente per documentate motivazioni di carattere igienico-sanitari;
 - i balconi di nuova costruzione potranno avere sporgenza non superiore a cm. 70, ma sempre a condizioni che la distanza tra gli edifici frontisti sia pari o maggiore a ml 10 o la larghezza della strada pubblica su cui prospettano non sia inferiore a ml 8; inoltre la lunghezza dei nuovi balconi non deve essere superiore a una volta e mezza la larghezza dell’apertura e la balaustra deve essere esclusivamente in ferro lavorato o elementi di cotto (frangisole);
 - i nuovi intonaci dovranno avere le caratteristiche del passato, pertanto dovranno essere a base di calce idraulica. E’ vietato l’uso di rivestimenti in piastrelle di qualsiasi tipo, mentre è consentito l’uso della pietra, anche se non di estrazione regionale , e del cotto;
 - il colore della tinteggiatura esterna sarà concordato con l’Ufficio Tecnico Comunale sulla base del progetto del colore urbano;
 - gli infissi esterni potranno essere oltre che in legno anche in altro materiale (ferro, acciaio, alluminio, pvc), purchè, in questo secondo caso, essi ripropongano modello e caratteristiche dell’elemento da sostituire e siano tinteggiati con apposita e confacente vernice. Pertanto modelli, materiali e coloriture dovranno essere preventivamente concordati con l’ufficio competente;
 - la sostituzione delle parti di muratura faccia a vista degradate dovranno essere eseguite con materiali idonei, dello stesso tipo di quelli originari. In nessun caso è ammessa l’intonacatura di tale tipo di muratura;
 - nel rifacimento delle coperture la pendenza delle falde dovrà rispettare quella preesistente; sono ammessi, previa valutazione da parte del Responsabile dell’Area Tecnica dell’opportunità, nel rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente e fatti salvi i diritti di terzi confinanti, adeguamenti alla linea di gronda che permettano aperture per l’aerazione dei vani sottotetto. Tale adeguamento non potrà superare mt 0,50 ed è limitato esclusivamente alla tipologia artigiana e contadina prima descritta. Per le coperture si prescrive l’uso del coppo di argilla o di altro materiale avente le stesse caratteristiche dimensionali e cromatiche, tale da non contrastare con l’ambiente circostante. Per gli edifici monumentali, sia civili che religiosi, si prescrive l’impiego esclusivo del coppo tradizionale di argilla. Le grondaie e i discendenti dovranno essere in rame o anche in lamiera verniciata purchè intonata alla coloritura delle facciate, ad eccezione di quegli edifici monumentali sopradetti per i quali si prescrive l’impiego esclusivo dei materiali originari o, dove non sia possibile, del rame;
 - gli impianti tecnologici dovranno rispettare le disposizioni di legge in materia di sicurezza e di risparmio energetico.
5. In caso di demolizione con ricostruzione, la SUL realizzabile dovrà essere pari a quella esistente ed è obbligatorio conservare gli allineamenti dei muri perimetrali, il profilo e la pendenza dei tetti, con la possibilità di traslare la falda solo al fine di raggiungere l’altezza minima abitabile dei locali e purchè venga mantenuto inalterato il numero dei piani.
6. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, esclusivamente per le *dimore artigiane e contadine* di superficie massima di 95 mq utili, oltre a mq 18 per autorimessa o posto auto (Legge 457/78, art. 16, comma 3), sono ammessi ampliamenti planimetrici non superiori al 10% e volumetrici non superiori al 30%, al fine di permettere la realizzazione di vani accessori necessari ad un adeguato recupero funzionale, sempre che detti ampliamenti non interferiscano con gli allineamenti stradali, rispettino le distanze dai confini e gli altri standard urbanistici.

Art. 5 – Usi ammessi

Nei tessuti della Prima Rogliano, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 9, comma 4, Capo II, SEZIONE 1:

- a) Residenziale;
- b) Commerciale, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita;
- c) Produttiva, limitatamente all'artigianato produttivo;
- d) Di servizio;
- e) Ricettiva;
- f) Agricola, con l'esclusione degli impianti produttivi agro – alimentari;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 6 – Procedure per l'esecuzione degli interventi

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, attraverso i quali assicurare la conservazione tipologica dell'unità di intervento, la denuncia di inizio attività deve essere accompagnata dalla prevista documentazione dettata dal T.U. approvato con D.P.R. il 6 giugno 2001, n° 380. Nel caso di coloriture esterne si rimanda alle disposizioni del progetto del colore. Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo la domanda di concessione a edificare non onerosa deve essere corredata da:

- rilievo dell'unità di intervento, che ne metta in evidenza le varie fasi di sviluppo, che indichi le superfetazioni esterne e interne comprese le aggiunte o trasformazioni prive di valore architettonico che comunque abbiano compromesso l'integrità degli spazi e dei sistemi distributivi originali. I disegni, in scala 1:50, quotati planimetricamente e altimetricamente, dovranno essere altresì riportate indicazioni puntuali e specifiche dei materiali, degli impianti, degli eventuali particolari decorativi e delle eventuali lesioni. La relazione dovrà contenere dati di ricerca iconografica, storiografica e fotografica. Durante la fase di rilevamento le murature potranno essere liberate, in parte o totalmente, dall'intonaco, sia al fine di accertare elementi originali, sia al fine di accertare la stabilità delle strutture e l'eventuale presenza di lesioni;
- proposte di intervento, ovvero soluzioni preliminari basate sui rilievi effettuati, relativi al consolidamento delle fondazioni e delle parti strutturali in genere, nonché alla ristrutturazione funzionale dell'unità e delle parti annesse. Esse dovranno, altresì, evidenziare le zone nelle quali sia ritenuto compatibile con le funzioni e l'aspetto dell'edificio, collocare servizi igienici e tecnologici;
- progettazione esecutiva, corredata da tutti gli elementi di rilievo e dagli elaborati di proposta. I disegni di progetto devono essere redatti nella stessa scala del rilievo al fine di evidenziare in modo univoco lo stato attuale e futuro del nuovo intervento.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la richiesta di concessione ad edificare dovrà essere corredata da progetto esecutivo. Sulla base delle proposte d'intervento, saranno definite le destinazioni d'uso dei piani terreno con particolare riguardo alle attività economiche del tessuto. Le attività artigiane sono consentite solo se non producono rumori molesti e inquinamento ambientale (sia durante la lavorazione, che durante il carico o lo scarico delle merci) e se occupano una superficie non superiore a 200 mq.

Art. 7 – Edificazione consolidata (Seconda Rogliano). Definizione, componenti e obiettivi.

1. La *Seconda Rogliano* comprende le porzioni di centro urbano e dei nuclei extraurbani venutisi, in larga misura, a configurare per tutta la seconda metà del secolo scorso. Attualmente è in atto la definizione e caratterizzazione di ambiti ed aree di recente urbanizzazione;

2. Le componenti in cui la *Seconda Rogliano* si articola sono le seguenti :
 - a) *Tessuti*;
 - b) *Verde privato*.
3. All'interno della *Seconda Rogliano* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) completamento e miglioramento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - c) recupero di spazi inedificati per la realizzazione di verde e servizi di interesse pubblico;
 - d) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Art. 8 – Tessuti della *Seconda Rogliano*

1. Per *Tessuti della Seconda Rogliano o Città Consolidata* si intendono l'insieme dei tracciati viari e dei suoli su cui insistono edifici a tipologia libera e definita (I.A.C.P., E.R.P.), derivati da scelte di operatori pubblici e privati ed edifici definiti da parametri quantitativi secondo prescrizioni di piano.
2. I tessuti della *Seconda Rogliano*, si articolano in:
 - T₁ Tessuti di prima espansione a tipologia libera e definita;
 - T₂ Tessuti di comparto a pianificazione particolareggiata;
 - T₃ Tessuto a tipologia edilizia definita;
 - T₄ Tessuti di ambiti ed aree di espansione recente a tipologia libera;
 - T₅ Tessuti dei nuclei extraurbani;
3. Nei *Tessuti* di cui al comma precedente, il P.S.C. si attua per intervento diretto. In linea generale, i limiti dei lotti e delle aree edificabili sono quelli dei mappali iscritti in Catasto. Le aree libere ma già asservite alla realizzazione di volumi non sono edificabili. Se le stesse non sono gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzarvi autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero. Sono pertanto sempre consentiti gli interventi di categoria generale RECUPERO EDILIZIO, così come definiti dall'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1. Gli interventi di categoria NUOVA COSTRUZIONE, anch'essi definiti dal su richiamato Art. 10, sono consentiti alle condizioni stabilite nelle rispettive norme di tessuto.
4. Nei *Tessuti della Rogliano Consolidata* sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di Tessuto, le seguenti destinazioni d'uso come definite dal comma 4, Art. 9, Capo II, SEZIONE 1:
 - a) *Abitative*;
 - b) *Commerciali*, con esclusione delle grandi strutture di vendita al dettaglio e all'ingrosso il cui insediamento è subordinato all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo;
 - c) *Produttive*, limitatamente ad attività artigianali;
 - d) *Servizi*;
 - e) *Turistico – ricettive*;
 - f) *Parcheggi non pertinenziali*.

Art. 9 – Tessuti di prima espansione a tipologia libera e definita (T₁)

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (Sistema insediativo), con coloritura rosso magenta, recanti il contrassegno T₁ e così localizzati:
 - tra la S.S. 19 a monte, tratti denominati Via Regina Elena e Via Bendicenti, e la Ferrovia delle Calabrie a valle;

- tra l'area cimiteriale e la ex S.S. 535 del Savuto a monte, la fascia di verde di rispetto del nucleo storico a valle, con una piccola appendice al di qua della citata ex S.S. 535;
- tra la S.S. 19 a monte e l'area ferroviaria a valle;
- altre piccole porzioni debitamente contrassegnate.

Quasi totalmente edificati, essi presentano una struttura viaria e una dotazione di attrezzature e spazi pubblici sottodimensionati rispetto alla densità edificatoria.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi enunciati nel comma 3 del precedente Art. 8, alla valorizzazione e al miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale.
3. Sono ammessi esclusivamente interventi di categoria generale RE.
Casi di demolizione con ricostruzione sono ammessi soltanto se finalizzati al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici nel rispetto delle seguenti condizioni: l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente per quanto concerne giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi;
sia dotato di parcheggi nella quantità di mq. 5.00 per ogni mq. 30,00 di SUL.
4. Nelle aree libere dei *Tessuti di prima espansione*, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero e di parcheggi a raso e interrati. In quest'ultimo caso dovrà essere rispettata la distanza di ml. 5.00 dai confini di proprietà o, in assenza della condizione, si dovrà ricorrere all'autorizzazione preventiva dei confinanti con scrittura privata tra le parti, da registrare.
La copertura di parcheggi interrati siano essi box o garage, dovrà essere sistemata a giardino pensile.
5. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al comma 4 del precedente Art. 8.

Art. 10 – Tessuti di comparto a pianificazione particolareggiata (T₂)

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (Sistema insediativo) con coloritura rosso magenta, recanti il contrassegno T₂ e racchiusi in un contorno tratteggiato.
Formati da edifici a tipologia libera e definita (I.A.C.P.), essi costituiscono le tre sottozone B2 stabilite in sede di V.G. al P. di F. e quindi regolate da piani particolareggiati di comparto contraddistinti con i n° 1 – 2 – 3 e finalizzati a:
 - a) rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti;
 - b) migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
 - c) rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici.
 Si precisa che tali P.P., per i quali la Regione Calabria ha rilasciato parere di conformità ai sensi delle Leggi Regionali 20/80 e 15/81, in sede di redazione di P.S.C. per l'approvazione definitiva hanno subito, per ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, alcune modifiche per quel che concerne: i parametri edilizi come di seguito specificato; la traslazione del sedime di alcuni edifici da edificare; la riduzione delle volumetrie da sviluppare; la modifica di brevi tratti viari di previsione. Tanto al fine di migliorare la qualità urbana del costruito e la realizzazione delle infrastrutture previste, quindi di adeguare e rendere più coerenti le norme di tessuto con quanto previsto dalle norme vigenti in materia – nazionali, regionali e provinciali – peraltro richiamate dai pareri espressi dagli Enti sopraordinati, nonchè di omologarle a quelle di altri tessuti (T₄ e Ai).
2. In tali **Comparti**, che alla luce di quanto prima espresso sono stati rimodulati, oltre agli interventi di categoria MO, MS, RE, sono ammessi, con modalità diretta di attuazione, gli interventi di *Demolizione e Ricostruzione* relativamente a singoli edifici secondo le seguenti prescrizioni particolari:

- a) l'edificio riedificato presenti la stessa sagoma, stessa superficie utile complessiva, giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza e distacchi dell'edificio demolito;
- b) assicurati parcheggi nella quantità di 5,00 mq per ogni 30,00 mq di SUL.
- Gli interventi di categoria DR sono ammessi anche per più edifici, purchè ricadenti su lotti contigui. In tal caso le modalità di attuazione sono soggette a piano particolareggiato esecutivo.
3. Gli interventi di *Nuova edificazione* ammessi con modalità diretta di attuazione, riguardano esclusivamente i singoli edifici individuati nell'elaborato 1 – *Planimetria del Sistema Urbano scala 1:2000* –.
- A ognuno di essi è stata attribuita una volumetria massima da sviluppare, con l'esclusione di ogni forma di accorpamento e di traslazione. Quest'ultima condizione tuttavia può essere derogata solo nei casi in cui, attraverso un dettagliato studio preliminare da sottoporre agli uffici competenti, si dimostri il miglioramento dell'area interessata dall'intervento ai fini morfologici, estetici, funzionali e dotazione di standard urbanistici. I nuovi edifici devono essere dotati di parcheggi nella quantità di cui al punto b) del comma precedente.
- Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
- a) per le volumetrie attribuite, ricadenti a cavallo di due o più particelle catastali (proprietà frazionate) il diritto edificatorio (mc da sviluppare) è direttamente proporzionale al quoziente di superficie in ditta;
- b) l'intervento edificatorio è subordinato all'approvazione di un progetto completo esteso all'intera area edificabile, ovvero, nella impossibilità, relativo ad una porzione di essa. In quest'ultimo caso devono essere garantiti i diritti edificatori di terzi e assicurata la dotazione degli standard urbanistici;
- c) in entrambi i casi di cui alla lettera precedente, è obbligatoria l'osservanza dell'Art. 56, TITOLO II, Capo III;
- d) per le volumetrie attribuite, localizzate dalla linea ferroviaria a distanza inferiore a quella di legge, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rilascio dell'autorizzazione in deroga da parte dell'Ente Ferrovie.
4. Sono ammessi altresì, anche se limitatamente a pochi casi, con modalità diretta, interventi di *Ampliamento* per quei fabbricati preesistenti all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di comparto. In tali casi l'incremento non potrà portare ad una volumetria massima (fra l'esistente e l'ampliamento) maggiore di mc 1000. Dovranno, inoltre, essere rispettati i parametri edilizi previsti dalle norme stesse di comparto.
5. I parametri edilizi sono pertanto i seguenti:
- Volumetria max realizzabile = secondo quanto stabilito per ciascun fabbricato;
 - H altezza max fabbricato = 9,00 mt;
 - Numero dei piani = 3;
 - Q rapporto massimo di copertura = 50%;
 - Dc distanza dai confini non inferiore ad H/2 fabbricato, minima = 5,00 mt;
 - Df distacco tra i fabbricati $(H+H1)/2$, minima = 10,00 mt
(H = altezza fabbricato – H1 = altezza minima dei fabbricati prospicienti lo stesso fronte; previste costruzioni in aderenza);
 - Ds distanza dalle strade secondo quanto previsto dal N.C.S.;
 - Parcheggi nella quantità di 5,00 mq per ogni 30,00 mq di SUL.
 - Fronte del fabbricato < a ml 20
6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso dei tessuti T₁.

Art. 11 – Tessuto a tipologia edilizia definita (T₃)

1. E' quello distinto nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (Sistema insediativo) con coloritura rosso magenta e recante il contrassegno T₃, formato esclusivamente da edifici a tipologia definita, realizzati sulla base di programmi di *Edilizia Residenziale Pubblica*. Esso denota pertanto il carattere di tessuto pianificato con densità edilizia

medio–bassa, il che permette l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard.

2. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al precedente Art. 10.
3. Sono ammessi gli interventi di categoria generale RE, per come definiti all'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1.
4. In questo tessuto è ammessa la sola destinazione d'uso *abitativa*. Non è pertanto consentito il cambio da funzione *abitativa* a funzione *non abitativa*.

Art. 12 – Tessuti di ambiti e aree di recente espansione a tipologia libera (T₄)

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (Sistema insediativo) con coloritura rosso magenta e recanti il contrassegno T₄, costituiti in larga misura dalle aree agricole edificate su rilascio di concessione edilizia diretta, con tipologia libera prima che la V.G. al P. di F. trasformasse le dette aree in ZTO di Espansione. Per la maggior parte edificati, in essi gli interventi dovranno tendere al raggiungimento degli obiettivi enunciati nel comma 3 dell'Art. 7 del presente Capo.
2. Oltre agli interventi di categoria generale RE sono ammessi quelli di categoria NC, a condizione che l'intervento edificatorio interessi un'area della superficie minima di 500 mq e che venga osse4rvato quanto prescritto dal successivo Art. 56. Al di sotto di detta superficie è consentito l'accorpamento di più appezzamenti limitrofi (che vi sia, cioè, continuità catastale tra le particelle) per raggiungere la richiesta dimensione fondiaria sottoponibile a permesso di costruire.
3. Ai tessuti T₄ è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità I_f per come segue:
 - a) 0,30 mq/mq nei lotti di superficie compresa tra i 500 e i 1.000 mq;
 - b) 0,25 mq/mq nei lotti di superficie sul di più fino a 5.000 mq;Nel solo caso di cui al punto a) sono ammesse nuove costruzioni in aderenza su lotti contigui, previo accordo tra i proprietari, semprechè detti lotti non raggiungano la superficie minima di cui sopra. In tutti i casi, comunque, il fronte del fabbricato non potrà superare i 20 ml.
4. In alcuni di questi tessuti il PSC recepisce l'edificabilità dei lotti in cambio di acquisizioni compensative che consentono il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici per quel che concerne il verde, attrezzature e infrastrutture di interesse comune. Si intende dare, in tal modo, pratica attuazione alla partecipazione attiva e consapevole dei cittadini nel processo di pianificazione, come fortemente auspicato dalla L.U.R.. In questi casi la richiesta del *Permesso di Costruire* dovrà tenere conto delle istanze presentate dagli interessati e degli impegni compensativi assunti, al fine di facilitare l'attuazione perequativa. Il rilascio del permesso è, quindi, subordinato alla stipula di apposita convenzione fra Ente e richiedente in cui siano specificate l'osservanza dei parametri stabiliti dalle norme di tessuto e delle altre disposizioni.
5. Per l'edificabilità nei Tessuti T₄ valgono inoltre i seguenti indici e grandezze:
 - I_c = 35%
 - NP = 3
 - H = 9.00 m nella piena osservanza dei criteri stabiliti dal comma 10, dell'Art. 7, Capo II, SEZIONE 1
 - D_c = 5.00 m
 - D_s = con riferimento a quanto previsto dal Regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.S. (D.P.R. 495/92) e a quanto più compiutamente dettagliato nel successivo Capo III *Sistema relazionale*, Art. 38, il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5.00 per le strade di tipo F di larghezza fino a ml 7.00

Per le strade urbane di quartiere di tipo E e per le strade principali urbane di tipo C, di larghezza uguale o maggiore di ml 7.00, il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 7.50. Di tale distacco, ml 2.00 devono essere riservati

ad una fascia di pertinenza da utilizzare per la realizzazione di altre componenti stabilite al comma 1, dell'Art. 37, Capo III.

Ove questa circostanza dovesse pregiudicare l'edificabilità, la fascia di pertinenza potrà essere lasciata anche lateralmente al lotto stesso, previo accordo tra proprietario e organi comunali. Per le strade principali extraurbane di tipo C il distacco dal filo stradale dovrà essere di ml 10.00.

Eventuali recinzioni dei lotti edificabili potranno essere innalzate solo oltre la succitata fascia di pertinenza, ovvero, in assenza di tale fascia, sul ciglio stradale.

In corrispondenza degli incroci la recinzione dovrà essere arretrata ulteriormente per consentire una visuale ottimale.

Tutte le nuove costruzioni devono assicurare parcheggi nella quantità di mq 1 per ogni 5,00 mq di SUL.

6. Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti sono consentiti solo nel caso di SUL ancora disponibile, da utilizzare nel rispetto dei parametri del precedente comma 5.
7. I progetti esecutivi dovranno essere estesi alla totalità dell'area di intervento, di cui dovranno prevedere la sistemazione complessiva (viabilità di accesso, spazi di parcheggio, spazi verdi, illuminazione ecc.), quindi, dovranno essere sottoposti all'esame preventivo del Responsabile dell'Area Tecnica, il quale, valutata la soluzione architettonica prospettata, nei limiti dell'ammissibilità consentita, ha la facoltà di concedere deroghe ai parametri fissati.

Art. 13 – Tessuti dei nuclei extraurbani (T₅)

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo) con coloritura rosso magenta e recanti il contrassegno T₅, costituenti gli ambiti urbanizzati di Balzata, Melobuono, Saliano e Poverella, ciascuno dei quali presenta una configurazione definita nelle sue caratteristiche tipologiche e morfologiche.
2. Nei tessuti T₅ gli interventi dovranno tendere al raggiungimento degli obiettivi enunciati nel comma 3, del richiamato Art. 7 del presente Capo; pertanto, oltre a quelli di categoria generale RE, sono ammessi quelli di categoria NC.
3. Gli interventi di categoria NUOVA COSTRUZIONE, per come definiti dall'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1, potranno effettuarsi esclusivamente all'interno del tessuto consolidato, sulle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti.
4. Gli Interventi edilizi diretti di NC sono ammessi con il rispetto dei seguenti indici e grandezze:
 - Lm = 500 mq. Al di sotto di detta superficie è consentito l'accorpamento di più appezzamenti limitrofi (continuità catastale tra le particelle), nonché la costruzione in aderenza purchè sussista l'accordo tra proprietari.
 - If = 0.20 mq/mq
 - Ic = 35%
 - Np = 2
 - H = ml 7,00
 - Dc = 5.00 m
 - Ds = valgono le prescrizioni dell'Art. 12, comma 5
 - Parcheggi nella misura di 5 mq ogni 30,00 mq di SUL
5. Interventi diretti di *Demolizione e ricostruzione*, relativamente a singoli edifici esistenti, potranno effettuarsi sulla base delle prescrizioni particolari di cui al comma 2 dell'Art. 10 del presente Capo.

Art. 14 – Verde privato

1. Il verde privato riguarda forme insediative esistenti caratterizzate dalla presenza di superfici piantumate con specie arboree ed arbustive di vario genere, delle quali il PSC

intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica e promuovere, al contempo, specifiche attività legate all'utilizzazione di attività agronomiche.

2. In tali aree sono consentite: la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, la sistemazione del terreno anche tramite la realizzazione di modesti muretti di contenimento, le opere a terra (pavimentazioni, impianti tecnologici ecc.)

Art. 15 – Nuova espansione (Terza Rogliano). Definizione, componenti e obiettivi

1. La *Terza Rogliano* comprende esclusivamente quelle aree del centro urbano già destinate dalla V.G. al P. di F. a insediamenti residenziali (sottozone residenziali di espansione C₁ e C₂) ed a insediamenti produttivi (ZTO D – artigianale mista).
2. Le componenti in cui essa si articola sono le seguenti:
 - Ambiti a pianificazione particolareggiata in atto;
 - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
 - Aree intercluse residue;
 - Nucleo produttivo.

Art. 16 – Ambiti a pianificazione particolareggiata in atto

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo), con coloritura giallo arancio, recanti ciascuno il nome del P.A.U. in corso di attuazione. Il presente P.S.C. conferma pertanto il carattere di edificabilità di questi ambiti, nei quali sono ammessi gli interventi di categoria generale NC, oltre a quelli di categoria RE, come definiti dall'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1 e da attuarsi secondo i parametri fissati dall'Art. 21 delle N.T.A. della variante e relative modifiche da parte del D.P. Regione n° 378/96. Tali parametri restano così definiti

Sottozona C1 – Espansione semiestensiva

- It = 0.92 mc/mq
- Sm = 10.000 mq
- H = 9.00 m
- Ds = il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5 m per le strade di larghezza inferiore a m 7; a m 7.5 per le strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15. Tale spazio di arretramento dovrà essere destinato proporzionalmente in parte a marciapiede pedonale, in parte ad accogliere l'armatura di pubblica illuminazione e la restante parte dovrà essere destinata a fascia verde. Eventuali recinzioni o muri di cinta potranno essere innalzati solo oltre questo spazio di arretramento.
- Q = 35%
- Dc = 5.00 m
- Df = 10.00 m

Sottozona C2 – Espansione semintensiva

- | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------|
| – It = 1.20 mc/mq | Modificata dalla C.U.R. 24/04/'96 | – It = 0.92mc/mq |
| – Sm = 7.500 mq | “ | – Sm = 15.000 mq* |
| – Np = 4 | “ | – Np = 3 |
| – H = 12.50 m | “ | – H = 10.50 m |
| – D = vanno osservate le prescrizioni della <i>Sottozona C1</i> | | |
| – Q = 35% | | |

N.B. Con delibera di C.C. n° 27 del 31/05/1996, è stata controdedotta la Sm da mq 15.000 a mq 10.000

Il PSC per questi ambiti conferma la destinazione prevalentemente residenziale anche se potranno essere consentite le destinazioni di cui ai punti b), d), e), g) del comma 4, Art. 9, Capo II, SEZIONE 1 sulla base di motivate esigenze che ne giustifichino la compatibilità urbanistica e ambientale.

Art. 17 – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo), con coloritura gialla, attualmente liberi ma già edificabili secondo la variante del '96. Tali ambiti sono in effetti rappresentati da quei comparti di ZTO di espansione che, a differenza di altri, non hanno avviato l'attuazione per una serie di impedimenti oggettivi primo fra tutti l'eccessiva frammentazione della proprietà.
La problematica inerente questi ambiti è stata oggetto di approfondito confronto sia in sede di elaborazione del documento preliminare che di conferenza di pianificazione, in cui è stata prospettata la riduzione della superficie minima di intervento (S_m), come soluzione più idonea per incoraggiare l'iniziativa di privati cittadini piccoli proprietari ed incentivare il rapporto associativo.
2. Il PSC, nel recepire la proposta, conferma per questi comparti il carattere di edificabilità e prevede interventi prevalentemente residenziali.
3. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria generale NC, come definiti dall'Art. 9, Capo II, SEZIONE 1 del presente REU, soggetti a Piani Attuativi Unitari e da attuarsi sulla base dei seguenti parametri:
 - $S_m = 5.000$ mq
 - $I_t = 0.31$ mq/mq
 - $I_c = 35\%$
 - $N_p = 3$
 - $H = 9.00$ m
 - $D_c = 5.00$ m
 - D_s = valgono le stesse disposizioni di cui al comma 5, dell'Art.12
 - Parcheggi nella misura prevista dal DM 02/04/1968 n. 1444 e s.m. e i..

Art. 18 – Aree intercluse residue

1. Sono quelle distinte nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo), con coloritura rosa. Esse rappresentano quelle porzioni di territorio urbanizzato, aventi superficie superiore a 1.500 mq, delimitate almeno su due lati da zone edificabili o vincolate a uso pubblico, in cui l'edificazione prevista dalla V.G. al P. di F. non è stata attuata per difficoltà legate alla configurazione della proprietà o ad altre ragioni oggettive. Anche per queste aree il PSC recepisce l'edificabilità in cambio di acquisizioni compensative per come stabilito al comma 4, del precedente Art. 12.
2. In numero di otto in fase di adozione sono passate a sei ed identificate dai contrassegni Ai1, Ai2, Ai3, Ai4, Ai5, Ai6, per la singolarità dei contesti in cui sono situate, a ciascuna di esse è attribuito, per intervento diretto, un indice di fabbricabilità I_f come di seguito elencato:
 - Ai1 già definita
 - $Ai2 = 0.25$ mq/mq
 - $Ai3 = 0.25$ mq/mq
 - $Ai4 = 0.25$ mq/mq
 - $Ai5 = 0.20$ mq/mq
 - $Ai6 = 0.20$ mq/mq

Le due aree intercluse, precisamente Ai1 e Ai2, sono state soppresse in seguito all'accoglimento di osservazioni o all'introduzione di variazioni urbanistiche. Pertanto sono state rispettivamente incluse in area di SvP e in ambito P.A.U.. Le aree intercluse passano, in tal modo, da otto a sei.

3. Devono inoltre essere rispettati i seguenti indici e grandezze:
 - $I_c = 35\%$ di S_f
 - $N_P = 3$
 - $H = 9$ m
 - $D_c = 5.00$ m
 - D_s = valgono le condizioni del comma 5, dell'Art. 12

- Parcheggi nella quantità di 1 mq per ogni 5,00 mq di SUL
 - Il fronte dei fabbricati non deve superare i 20.00 ml.
4. Viene fatto obbligo al/ai proprietario/i di dette aree di esibire progetto esecutivo esteso alla totalità delle stesse e nella piena osservanza del richiamato art. 56 che, oltre ad una soddisfacente soluzione architettonica dei fabbricati, contenga la sistemazione degli spazi esterni (viabilità di accesso, spazi di parcheggio e verdi, illuminazione), nonché gli schemi di allaccio alle reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, distribuzione energia elettrica e del gas per uso domestico).
 5. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al comma 4, dell'Art. 8, del presente Capo.

Art. 19 – Nucleo produttivo

È quello distinto nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo), con coloritura marrone pieno. Il presente P.S.C. conferma la tipologia insediativa ad esso attribuita dalla V.G.; gli interventi diretti si devono però attuare nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni fissate al successivo Art. 22, al fine di adeguare ad esse quelle fissate dall'Art. 23 delle N.T.A. della V.G. al P.di F..

Territorio da urbanizzare (TDU)

Art. 20 – Ambiti edificatori a pianificazione particolareggiata

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo) con quadrettatura nera su fondo giallo e costituiscono le nuove aree di espansione urbanistica. In essi sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria generale NC come definiti dall'art. 10, Capo II, SEZIONE 1.
2. Il regime edificatorio in questi ambiti è soggetto a P.A.U., strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, ovvero di iniziativa pubblica in alternativa ai primi, di E.R.P. nel caso di piani di zona di cui alla L.167/62.
3. Le aree per nuove costruzioni sono edificabili con i seguenti parametri:
 - $I_t = 0,30 \text{ mq/mq}$
 - $S_m = 5.000 \text{ mq}$
 - $NP = 3$
 - $H = 9.00 \text{ m}$
 - $D_c = 5.00 \text{ m}$
 - $D_s =$ come al comma 5, dell'Art. 12 del presente Capo
 - Parcheggi nella misura prevista dal DM 02/04/1968 n. 1444 e s.m. e i..

Art. 21 – Aree per nuova edificazione in nuclei extraurbani

1. Sono quelle distinte nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo) con quadrettatura rosa su fondo bianco, ricadenti in territorio extraurbano, più precisamente ed unicamente a Balzata dove, per la frammentarietà degli ambiti insediativi, sono state individuate due aree di nuova edificazione atte a generare condizioni di saldatura tra tessuti consolidati.
2. A queste aree è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità I_f di 0.20 mq/mq ; il fronte dei fabbricati non deve essere superiore a ml 15.00 e devono essere rispettate i seguenti indici e grandezze edilizie:
 - $L_m = 500 \text{ mq}$
 - $I_c = 40\%$
 - $H = 7.00 \text{ m}$
 - $N_p = 2$

- Dc = 5.00 m
- Ds = come al comma 5, dell'Art. 12
- Parcheggi nella misura di mq 5 ogni 30,00 mq di SUL.

Art. 22 – Nuclei produttivi

1. Sono quelli distinti nella planimetria dei **SISTEMI E COMPONENTI** (sistema insediativo) con quadrettatura marrone su fondo bianco. Essi comprendono le aree industriali, artigianali e commerciali di nuovo insediamento.
2. In detti nuclei sono consentite le destinazioni d'uso definite dal comma 4, punto c), dell'Art. 9, Capo I, SEZIONE 1 e precisamente:
 - impianti industriali e artigianali;
 - servizi tecnici e amministrativi di detti impianti;
 - magazzini destinati al deposito e alla grande distribuzione;
 - abitazione per ciascun impianto, in numero di una e di SUL massima di 150 mq, ad esclusivo uso del titolare o del custode dell'azienda.
3. Nei nuclei produttivi il PSC si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e grandezze edilizie:
 - Lm = 1.000 mq
 - Ic = 50 %
 - If = 0.50 mq/mq
 - H = 8.00 m (con esclusione dei volumi tecnici)
 - Dc = 5.00 m
 - Ds = valgono le prescrizioni del comma 5 dell'Art. 12.
 - Parcheggi nella misura di mq 5,00 ogni 40,00 di SUL
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
 - alla attestazione da parte del richiedente della titolarità dell'attività produttiva da insediare. Particolari deroghe possono essere concesse dal Consiglio Comunale nel caso di attività finalizzate all'occupazione giovanile,
 - alla stipula di un'atto d'obbligo con il quale il concessionario si fa carico della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, della eventuale cessione delle aree, nonché della realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.
5. Al fine di ottenere un più ordinato sviluppo degli insediamenti il Sindaco, sentito il parere del Responsabile dell'Area Tecnica, può far redigere piani urbanistici di dettaglio.

Territorio Agricolo e Forestale

Art. 23 – Definizione, componenti e obiettivi

1. Il territorio agricolo e forestale comprende le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente e delle risorse naturali ed antropiche e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. Le componenti in cui si articola il TAF sono le sottozone previste ai sensi della Legge 19/2002 (art. 50, comma 3), e definite nel successivo articolo e disciplinate negli altri a seguire.

3. La disciplina in ciascuna di esse ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definito dal D. Lgs. 227/2001 e dal D. Lgs 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentari, turistico, culturale, ambientale e artigianale, l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche presenti.

Art. 24 – Sottozone o aree agricole

1. La suddivisione è stata attuata nel corso dello studio agro-podologico, di cui si compone il PSC e che costituisce parte autonoma ma integrante, attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli.

Pertanto il territorio agricolo e forestale di Rogliano è stato suddiviso nelle seguenti cinque sottozone:

- E₁ *Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;*
- 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 e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;*
- E₄ *Aree boschive o da rimboschire;*
- E₅ *Aree che per condizioni morfologiche, paesistico-ambientali ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.*

2. Nelle zone agricole di cui al comma precedente, il P.S.C. si attua per intervento diretto. L'unità di riferimento per l'applicazione della disciplina è l'Unità Aziendale Minima (UAM). Per i valori indicativi di quest'ultima, per ordinamento produttivo e per sottozona, si rimanda alla Tab. 5.22 della relazione Tecnico – Agronomica. Gli interventi ammessi sono quelli di categoria generale RECUPERO EDILIZIO e NUOVA COSTRUZIONE, così come definiti dall'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1 del presente R.E.U. e disciplinati nei successivi Artt. 26 e 27.

Art. 25 – Disciplina dell'uso del suolo e delle attività ammesse

1. Nel TAF sono ammessi gli usi del suolo e le relative trasformazioni, come individuati nella seguente tabella:

A 1a	Coltivazione agricola in pieno campo
A 1b	Coltivazione in serra
A 2a	Allevamento estensivo e biologico
A 2b	Allevamento intensivo
A 3	Attività silvicolturale
A 4	Strutture complementari all'ospitalità agrituristica
A 5	Ricettività aria aperta
A 6	Attività ricreativo-culturale a cielo aperto
A 7	Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale
A 8	Attività florovivaistica
A 9	Attività estrattiva
A 10	Laghetto irriguo e antincendio
A 11	Laghetto sportivo
A 12	Impianti di itticultura
A 13	Strade interpoderali

A 14	Reti tecnologiche private
A 15	Silos
A 16	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo

2. Gli usi e le attività di tipo A13 e A14, in caso di nuova realizzazione e ampliamento sono sottoposti a permesso di costruire di cui all'Art. 53 e successivi, Capo II, Titolo II della presente Sezione.
3. Gli usi e le attività di tipo A4 e A6, e da A9 fino ad A16, sono consentiti purchè accompagnati da interventi ambientali di categoria MIA, come definiti dall'art 11, comma 5, Capo II, Sez 1. In caso di cessazione degli usi e delle attività o di dismissione degli impianti sono obbligatori gli interventi di categoria RIA di cui al comma 3 del richiamato articolo.

Art. 26 – Disciplina dell'edificazione esistente

1. È ammesso il recupero, con interventi di categoria *Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'Art. 10, Capo II, Sez. 1 del presente REU, di edifici esistenti, oltre che per le destinazioni agricole di cui all'Art. 9, comma 4, lettera f), Capo II, SEZIONE 1, anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma.
In quest'ultimo caso la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a 10.000 mq.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche.

Art. 27 – Disciplina della nuova edificazione

1. Nel TAF, e specificatamente nelle prime quattro sottozone di cui al comma 1 del precedente Art. 24 e distinte nella planimetria scala 1:10.000, *carta delle sottozone o aree agricole*, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda, nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 52 commi 1 e 2 della L.R. 19/2002 e dei seguenti parametri:
 - Lm : Ha 1.00
 - If : 0.013 mq/mq per strutture residenziali
 - If : 0.100 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli
 - Np = 2
 - H = 7.00 m
 - Dc = 5.00 m
 - Ds = secondo le norme del N.C.S. (D.P.R. 495/92, art. 26, comma 2).
2. Dai limiti di edificabilità di cui al precedente comma e quindi dai limiti dimensionali dell'appezzamento, sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari ad un quinto della superficie totale dell'appezzamento.
3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al raggiungimento dell'UAM i cui valori indicativi, per ordinamento produttivo e per sottozona, sono riportati nella tab. 5.22 della relazione tecnico-agronomica.
È consentito il coacervo delle aree anche non limitrofe e la SUL è realizzabile indifferentemente su una o su più di una delle stesse.
Il rilascio del permesso di costruire è inoltre subordinato all'avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente, dei vincoli relativi alla edificazione stessa.
4. Nelle aree ricadenti in zona R3 ed R4 non è consentita assolutamente l'edificabilità.

Art. 28 – Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi

1. Nel TAF gli interventi di categoria NE, DR, nonché di RE di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:
 - a) i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
 - b) dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno);
 - c) la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.
2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.
3. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere copertura asfaltata;
 - b) i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione di copertura asfaltata;
 - c) è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
 - d) è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore ai 60 cm.
4. I movimenti di terra, e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescò di fenomeni erosivi e di smottamento.
5. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza del ciglione 120 cm e con profondità massima dello stesso di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

Capo II SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 29 – Articolazione delle componenti

1. Il sistema dei servizi e delle attrezzature si articola nelle seguenti componenti:
 - a) servizi pubblici di livello sovracomunale;
 - b) servizi pubblici di livello locale;
 - c) servizi di proprietà privata.

Art. 30 – Servizi pubblici. Generalità

1. Le aree per servizi pubblici sono destinate a spazi, attrezzature e servizi rispettivamente di interesse sovracomunale o comunale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti. In caso di aree di proprietà privata già vincolata ad uso pubblico in forza di atti precedenti, può essere mantenuto o, in caso di decadenza, rinnovato il regime in atto.
2. In riferimento alle diverse tipologie nelle planimetrie **SISTEMI E COMPONENTI**, scala 1:2.000 e 1:5.000, sono state usate coloriture piene con o senza campiture per contrassegnare i servizi esistenti e le aree già vincolate all'uso; sono state, invece, adoperate quadrettature colorate su fondo bianco per indicare le aree per servizi e infrastrutture di previsione.
3. I servizi pubblici di interesse sovracomunale comprendono:
 - a) attrezzature per l'istruzione superiore (istruzione secondaria);
 - b) attrezzature sanitarie (ospedale e servizi assistenziali);
 - c) sedi amministrative (ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione);
 - d) attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Caserma Compagnia Carabinieri, area per la Protezione Civile);
 - e) attrezzature culturali (museo, biblioteca, teatro);
 - f) attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti sportivi comunali, ostello della gioventù).
4. I servizi pubblici di interesse comunale comprendono:
 - a) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
 - b) attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso e interesse pubblico);
 - c) attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con relative funzioni riconosciute: sociali, formative, sportive ecc.);
 - d) verde pubblico (villa comunale centrale, giardini e aree per il gioco e il tempo libero, parco pubblico);
 - e) cimitero. Le aree ad esso relative sono specificatamente contornate da apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità determinati dalla legislazione vigente.
5. Le grandezze edilizie e gli indici che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite perequazione o esproprio saranno stabiliti, in riferimento al servizio pubblico di livello sovracomunale o locale per il quale vengono utilizzate, in appositi progetti preliminari di utilizzazione delineati direttamente dai competenti organi comunali.

Art. 31 – Servizi privati

1. Le aree per servizi privati sono individuate nell'elaborato 1, scala 1:2.000, **SISTEMI E COMPONENTI**, con quadrettatura azzurra su fondo bianco e recanti la scritta **Svp**. Esse sono destinate a strutture di servizio e ricettive di proprietà privata, come definite dal comma 4 dell'Art. 9 SEZIONE 1 Capo II, lettere d) ed e), nonché culturali e per il tempo libero, con valenza sovracomunale.
2. In queste aree è altresì consentita la funzione residenziale, esclusivamente connessa e dipendente dall'attività principale, come di seguito specificato:
 - la superficie da destinare ad abitazione, ad uso esclusivo del titolare o del custode dell'insediamento, non dovrà superare il 25% della SUL ammissibile per aree fino a mq 3.000;
 - non dovrà superare il 12% della SUL ammissibile per aree superiori a mq 3.000.
3. Oltre agli interventi di categoria generale NC sono ammessi quelli di categoria RE, secondo quanto descritto dall'Art. 10, Capo II, SEZIONE 1.
4. In esse il PSC si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:
 - $Lm = mq\ 1.500$ (al di sotto di detta superficie, per raggiungere il lotto minimo, è consentito l'accorpamento di più appezzamenti contigui, ovvero che tra essi non vi sia interruzione catastale)
 - $I_f = 0.30\ mq/mq$ per aree fino a mq 3.000
 - $I_f = 0.50\ mq/mq$ per aree superiori a mq 3.000
 - $H = 10.5\ m$
 - $D_c = 5\ m$
 - $D_s =$ secondo quanto previsto dal comma 5, dell'Art. 12 del precedente Capo I
 - $Parcheggi = 3\ mq$ ogni $10\ mq$ di SUL.
5. Considerata la specificità tipologica delle strutture previste, di cui al richiamato Art. 9 della SEZIONE 1, eventuali deroghe ai suddetti parametri, possono essere concesse dal Responsabile del Settore Tecnico sentito il Consiglio Comunale.

Capo III SISTEMA RELAZIONALE

Art. 32 – Articolazione delle componenti

Il sistema relazionale si articola nelle seguenti componenti:

- e) Infrastrutture per la mobilità e il trasporto;
- f) Infrastrutture tecnologiche;
- g) Reti energetiche;
- h) Reti dello smaltimento;
- i) Reti delle comunicazioni.

Art. 33 – Infrastrutture per la mobilità ed il trasporto

1. Il sistema della mobilità e del trasporto è costituito dalle infrastrutture esistenti, da quelle da adeguare e da quelle di previsione, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento;
2. Le aree per le reti di trasporto sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi riservati a pedoni e cicli, le sedi e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza di cui al successivo Art. 37;
3. Le aree per le reti di trasporto, sono distinte in:
 - aree per le infrastrutture di trasporto in sede propria;
 - aree per le infrastrutture stradali;
 - aree per la circolazione di pedoni e cicli.

Art. 34 – Infrastrutture di trasporto in sede propria

1. Le aree per le infrastrutture di trasporto in sede propria riguardano:
 - a) Linea delle Ferrovie della Calabria;
 - b) Linea metropolitana di previsione.
2. All'interno delle aree di cui ai punti precedenti trovano sede i binari e le vie di corsa, gli scali, i depositi e i manufatti per il ricovero e la manutenzione dei veicoli, gli impianti per l'esercizio dei trasporti e le relative attrezzature di servizio compresi i parcheggi di scambio, nonché la viabilità di servizio. Nell'ambito delle stazioni o fermate, possono essere collocate funzioni di servizio per gli addetti all'esercizio ferroviario, le funzioni tecniche di controllo e direzione dei servizi di trasporto e le funzioni terziarie a servizio esclusivo dei viaggiatori (edicole, esercizi pubblici per il ristoro ecc.).
3. Gli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della Stazione, saranno definiti in sede di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera area. Non sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo le modifiche, le sistemazioni ed il potenziamento degli impianti e dei relativi fabbricati ferroviari e aree per le infrastrutture del trasporto pubblico locale esistenti, con esclusione degli interventi volti alla realizzazione di nuovi fabbricati. Il perimetro dello strumento attuativo in tali casi è esteso all'intera area ferroviaria di stazione e per le infrastrutture per il trasporto pubblico locale nonché agli spazi pubblici immediatamente confinanti. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di categoria MS.
4. Fatto salvo quanto previsto dall'ordinamento legislativo in materia di V.I.A. e di protezione dall'inquinamento acustico, sia all'esterno che all'interno del perimetro del

centro edificato, lungo le linee ferroviarie, sono previste fasce di arretramento per costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti di qualsiasi specie.

5. Nelle aree edificabili ricadenti nel raggio di 30 mt. dalla prima rotaia, l'attuazione degli interventi di categoria NC è subordinata alla richiesta e al conseguente rilascio di autorizzazione in deroga da parte dell'Ente Ferrovie.

Art. 35 – Infrastrutture stradali

1. Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade, ampliamenti delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.
2. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso su aree per le infrastrutture stradali, nel sottosuolo e anche mediante strutture in elevazione. In quest'ultimo caso le strutture sono disciplinate dalle norme relative alle diverse componenti del P.S.C., da strumenti urbanistici di attuazione e dal Piano Urbano dei Parcheggi di cui alla Legge 122/1989 e s.m. e i..
3. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano, si rinvia alla normativa statale ed in particolare al D.M. Infrastrutture e Trasporti n° 5/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
4. Le intersezioni a raso, ove possibile, devono essere progettate con regolazione "a rotatoria" in quanto, rallentando il traffico, aumentano la sicurezza stradale riducendo l'incidentalità.

Art. 36 – Classificazione delle infrastrutture stradali

1. Le aree delle infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto (ovvero le strade esistenti, da adeguare o di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto), così come definite e classificate dal D.Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" (NCS), dalle Direttive del M.LL.PP. del 24/06/1995 per la redazione, adozione e attuazione dei *Piani urbani del Traffico* e dal D.M. di cui al comma 3, articolo 14 e relativi aggiornamenti intervenuti con il D.M. 29/12/06 (G.U. 30/12/06, n° 302) contenuti nella Finanziaria 2007.
2. Le infrastrutture stradali, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al comma precedente, sono classificate dal P.S.C. in relazione al ruolo funzionale svolto (in ambito urbano ed extraurbano), in due livelli di rete:
 - a) rete principale
 - b) rete secondaria.
3. La distinzione fra ambito urbano ed extraurbano fa riferimento alle aree comprese rispettivamente all'interno o fuori dei centri abitati (centro cittadino e nuclei extraurbani), ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. 285/1992 NCS, secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.C. n° 68 del 07/03/1994 e n° 188 del 20/12/2005.
4. A ciascun livello di rete corrispondono i diversi tipi di strade secondo lo schema seguente:

Rete principale

La rete principale assolve alle funzioni di collegamento territoriale regionale, provinciale e intercomunale in ambito extraurbano, nonché di attraversamento e di scorrimento in ambito urbano.

Essa è suddivisa in:

- rete principale extraurbana, corrispondente al tipo C del NCS "Strade extraurbane secondarie", comprendente la ex S.S. 19, la ex S.S. 535 del Savuto;

- rete principale urbana, corrispondente al tipo E del NCS “Strade urbane di quartiere” e comprendente: *Via E. Altomare, Via V. Gallo, Strada S. Lucia di collegamento all’area sportiva, Circonvallazione Zona Sud, Via Oreste d’Epiro e tratto di collegamento Via d’Epiro – Cappuccini Vecchi, Via Fra Bernardino Milizia di previsione, nonché le extraurbane di tipo C nella parte di attraversamento del centro abitato.*

Rete secondaria

La rete secondaria assolve alle funzioni di collegamento territoriale in ambito extraurbano e a livello di quartiere in ambito urbano.

Essa è suddivisa in:

- rete secondaria extraurbana, corrispondente al tipo F del NCS e comprendente la *Ralli – Lara* e la *Rogliano – Camarda*;
- rete secondaria urbana, corrispondente alla rete locale di tipo F del NCS e comprendente la maggior parte del sistema viario urbano e dei nuclei extraurbani.

Art. 37 – Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali

1. Alle categorie stradali di cui all’articolo precedente corrispondono le “fasce di pertinenza”, costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di altre componenti, quali: banchine, marciapiedi, fasce di sosta laterale, piste ciclabili, fermate di mezzi pubblici, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell’impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.
2. Per le strade di nuova realizzazione le fasce di pertinenza dovranno rispettare la larghezza minima di mt. 2.00.

Art. 38 – Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali

1. Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall’edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o riduzione dell’impatto ambientale.
2. L’ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal NCS e dal Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
 - a) in ambito extraurbano:
 - ml 10.00 per le strade di tipo C;
 - ml 5.00 per le strade di tipo F fino a ml 7.00 di larghezza.
 - b) in ambito urbano:
 - ml 7.50 per le strade di tipo C ed E;
 - ml 5.00 per le strade di tipo F.
3. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non devono essere inferiori a m 2.00, corrispondenti alla fascia di pertinenza stradale.

Art. 39 – Percorsi pedonali e ciclabili

1. Le aree ed i percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del NCS (D.Lgs. 285/1992), e delle normative specifiche di riferimento.

2. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non deve essere inferiore a mt. 1,50 e le dimensioni devono rispettare le indicazioni date nell'art. 4, punto 3, del DM Infrastrutture e trasporti 5/2001. Qualora essi siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello, nonché adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate.
3. Nelle aree urbane in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, purchè adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare. Nell'ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana e delle aree destinate a servizi urbani e di quartiere, dovranno essere realizzati su sede propria. In ogni caso devono essere separati dai percorsi pedonali e le interferenze devono essere opportunamente separate.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi del P.S.C. le aree e gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche debbono essere individuate in modo da consentire il superamento delle barriere architettoniche e delle fonti di pericolo. Tali aree devono risultare attraversate ed integrate da un sistema di percorsi pedonali privi di barriere architettoniche che ne permettano l'utilizzazione anche da parte di persone con limitata capacità motoria e sensoriale.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PSC

Capo I – GENERALITA'

Art. 40 – Modalità di attuazione

1. Il PSC si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle norme del presente REU.
2. Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema insediativo.
3. Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PSC all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dal successivo Art. 41.
4. L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: nel nucleo di remota formazione (*Prima Rogliano*); nei tessuti della edificazione consolidata (*Seconda Rogliano*); nelle aree intercluse a volumetria definita; nei nuclei produttivi e nelle aree per servizi.
5. L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria degli ambiti edificatori a pianificazione particolareggiata in atto, definita e da definire.

Capo II – PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU)

Art. 41 – Definizione

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PSC e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- piani di protezione civile;
- programmi integrati.

I PAU sono disciplinati dalla vigente normativa nazionale e regionale e dalle norme di attuazione del PSC.

Il PAU, in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto al permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale (art.24, comma 2 L.R. 19/2002).

Art. 42 – Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta

Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente, secondo quanto previsto nelle

norme del presente REU, l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Dirigente. La richiesta di approvazione, inviata al Dirigente e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 43 Piani particolareggiati di iniziativa privata. Documentazione

La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

A) Elaborati relativi allo stato di fatto:

- 1) estratto del PSC, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica.

B) Elaborati di progetto:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;

- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale ST. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria SF;
- e) superficie fondiaria SF di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile lorda SUL e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile lorda SUL e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- l) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PSC;
- m) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- n) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- o) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- p) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- q) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) Relazione geologica – geotecnica

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PSC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) Relazione illustrativa

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765) e dal PSC. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita (art. 54 comma 4 L.R. 19/2002), entro termini prestabiliti, delle aree designate dal PSC (PRC);
- se sancito nel PSC l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) Documenti da chiedere a organi diversi

Nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 44 – Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle eventuali proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 45 – Approvazione

I piani attuativi di iniziativa privata sono approvati dal Comune con le procedure di legge. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure di legge.

Art. 46 – Comparti edificatori

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

Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano e formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi

compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, del Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

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

In caso di inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine di attuazione del programma pluriennale, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e se del caso, le assegna mediante apposita gara.

Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, delle proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata.

Decorso inutilmente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Il corrispettivo sarà posto a carico del consorzio.

Capo III – PROCEDURE ANTECEDENTI L'INIZIO DEI LAVORI

CERTIFICATO D'USO

Art. 47 – Definizione

Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica–edilizia.

In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal PSC, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire o di valutazione della DIA.

Art. 48 – Richiesta

L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire o in caso di DIA ha diritto a chiedere al Dirigente il rilascio del certificato d'uso.

La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Com.le e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della L. 15/68, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. Ai fini del calcolo del diritto edificatorio deve essere altresì allegata una dichiarazione, anche questa ai sensi della legge 15/68, del proprietario attestante che le proprietà citate derivano o meno da frazionamenti successivi alla data del 24/04/2002, nonché l'intera consistenza delle proprietà atte all'edificazione possedute dall'interessato nel TU e nel TDU. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. 15/68. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo.

Art. 49 – Rilascio

Il certificato d'uso è rilasciato dal Dirigente agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta di permesso di costruire o autorizzazione, allegando copia della richiesta inoltrata.

Il richiedente, ove ritenga preferibile comunque acquisire il certificato, allo scadere dei 30 giorni per il rilascio, può sollecitare, nelle forme di legge, l'adempimento di tale obbligo.

Il certificato, ove l'interessato lo ritenga opportuno, può essere richiesto anche nei casi per i quali non è obbligatorio.

PARERE PREVENTIVO

Art. 50 – Definizione

Il parere preventivo è lo strumento con il quale la il Responsabile dell'Area Tecnica esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

Art. 51 – Richiesta

L'avente titolo a richiedere il permesso di costruire o a procedere tramite DIA, prima della presentazione della domanda può richiedere al Responsabile un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- piani urbanistici attuativi;
- immobili vincolati;
- interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi il Responsabile. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:

- a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme del presente REU e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

Art. 52 – Comunicazione

Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di permesso di costruire o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 53 – Oggetto

Il permesso di costruire deve essere richiesto al Responsabile dell'Area Tecnica, per tutti gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze aventi carattere di urgenza emanate dall'Amministrazione Comunale, non è richiesto il titolo limitatamente alle opere ingiunte.

Il permesso di costruire (artt. 16-17-18-19 del DPR 380/2001) può essere:

- a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
- b) oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
- c) convenzionato.

Art. 54 – Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo

Hanno titolo a richiedere il permesso di cui al precedente Art. 53 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, esso deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure atto notarile. Per gli interventi in aree PERP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Italgas, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro

compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

- l) in luogo del titolare possono presentare domanda
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di permesso di costruire, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Art. 55 – Richiesta e documentazione

La richiesta del permesso di costruire deve essere inoltrata al Responsabile dell'Area Tecnica, dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del PSC e di PAU per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo;
- b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
- c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- d) estratti del PSC e dell'eventuale PAU, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei proprietari confinanti, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato;
- h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - a- planimetria in scala 1:200 con individuazione della soluzione progettuale sull'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 - b- prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - c- piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

- d- per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel REU;
- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici e volumetrici dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- n) dichiarazione di conformità firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 (barriere architettoniche) e del relativo decreto di attuazione;
- o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/1999 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- p) nulla-osta dell'Ente ferroviario competente (Ferrovie della Calabria), per interventi sulle aree attigue alla linea ferroviaria esistente;
- q) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato);
- r) parere del Servizio competente dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione (art. 5, comma 3, art. 20 comma 1 D.P.R. 380/2001);
- s) documentazione per la prevenzione incendi:
 - a- per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
 - b- qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
- t) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - a- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
 - b- relazione geologica e/o geotecnica, ove prescritte dalle norme vigenti, riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - c- copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- u) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - a- planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - b- relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

- c- certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
- d- certificato storico catastale;
- v) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- z) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., eventualmente prescritti.

Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggi;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati alle lettere d), e), f) devono essere prodotti in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

Art. 56 – Esecuzione per stralci delle nuove costruzioni

Per dare certezza di diritto a quanti intendono formulare programmi costruttivi a lunga scadenza, una nuova costruzione può essere eseguita per stralci funzionali realizzati in tempi diversi con la procedure di cui al presente articolo.

Chi intenda avvalersi di tale possibilità dovrà elaborare un progetto completo, nel quale siano chiaramente individuati detti stralci con relativo ordine di priorità, e stipulare con il Comune una convenzione nella quale questi assicura per dieci anni al titolare ed ai suoi aventi causa, mediante trascrizione sui pubblici registri, la possibilità di completare la costruzione in qualsiasi momento, fino a concorrenza della SUL prevista dal progetto originario.

Il progetto dovrà essere concepito ed articolato in modo che i primi stralci della costruzione si presentino decorosamente conclusi.

Non è consentita la realizzazione di stralci che, una volta ultimati, presentino strutture in cemento armato non tamponate, pareti non intonacate, facciate prive di infissi, ferri sporgenti per successive riprese ed altre brutture.

Qualora al momento della realizzazione dello stralcio successivo il permesso di costruire sia scaduto a termini di legge, il titolare, o i suoi aventi causa, chiederà il rinnovo del

permesso secondo il progetto originario, con eventuali limitate varianti che discendano da mutate esigenze e senza modificare la destinazione d'uso prevalente dell'edificio.

Per ciascuno stralcio ultimato nei termini sopra esposti il Comune rilascerà il permesso di abitabilità.

I diritti del titolare e dei suoi aventi causa stabiliti con la concessione convenzionata sono fatti salvi per tutta la durata della convenzione anche nel caso di successive varianti dello strumento urbanistico.

Per gli edifici residenziali gli stralci successivi possono concernere tanto il completamento del fabbricato principale che la realizzazione di accessori come garage, ripostiglio, cucina rustica. Come primo stralcio deve essere realizzato almeno una unità immobiliare di abitazione; non è pertanto consentito la realizzazione, come primo stralcio, dei soli accessori.

Nel caso di insediamenti artigianali, manifatturieri–commerciali e di servizi privati il primo stralcio dovrà comprendere almeno il 50% della SUL dei locali produttivi veri e propri; non è pertanto consentito realizzare come primo stralcio la sola abitazione.

Art. 57 –Interventi in zona agricola: Unità aziendale minima (UAM)

Per gli interventi in zona agricola oltre a quanto previsto nell'articolo precedente occorrerà fornire all'atto della richiesta del permesso di costruire la documentazione necessaria a determinare l'UAM. Per la detta determinazione si rimanda al paragrafo 5.2.5 e successivi della Relazione Tecnico – Agronomica.

Art. 58 – Procedure per il controllo dei progetti

A seguito della presentazione della richiesta, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica. Qualora la richiesta di permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg. dalla presentazione della domanda, provvede a comunicare la necessità di completare e/o regolarizzare la documentazione, pena l'inammissibilità all'istruttoria della richiesta stessa. Decorsi inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

Entro il medesimo termine, ovvero entro 15 gg dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di permesso di costruire, il responsabile del procedimento acquisisce, se richiesto dal presente REU, il parere della Commissione edilizia comunale se istituita.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
- d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento stabiliti dalle norme contenute nel presente REU.

La verifica è completata entro 60 gg dalla presentazione della richiesta, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della documentazione.

Art. 59 – Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire

Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della permesso di costruire dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

Art. 60 – Rilascio del permesso di costruire

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile dell'Area Tecnica entro 15 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.

Art. 61 – Contenuti del permesso di costruire

Il permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di permesso di costruire;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) la data e l'esito dei pareri; qualora le decisioni del Dirigente non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- l) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- m) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;

- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge e del presente REU.

Art. 62 – Decadenza e annullamento

Il titolare decade dal permesso di costruire nel caso di entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Area Tecnica con apposito atto e notificata agli interessati.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento del Responsabile.

I permessi di costruire sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 63 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6 del DPR 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi 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. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al

permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della L. 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione 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;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano - volumetriche.

Gli interventi di cui alla lettera c), sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001

La realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b) e c) che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi a) e b), senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione se non previsto dalla normativa vigente.

Art. – 64 Disciplina della denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14ter e 14quater L. 7 agosto 1990, n. 241, il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto,

l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, 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 e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 65 – Attività edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 , i seguenti interventi, di cui al DPR 380/2001 art.6 salvo quanto disposto dall'art. 7 della stesso DPR, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione ordinaria, volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 66 – Deroghe

Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione della VAG può essere rilasciato, nei casi e nei modi previsti dall'art. 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 67 – Volture

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della permesso di costruire facendone apposita domanda al Dirigente ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 68 – Pubblicità del permesso di costruire

L'elenco dei permessi di costruire rilasciati dal Dirigente va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto.

Art. 69 – Opere pubbliche di iniziativa comunale

Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel REU in relazione al tipo di intervento.

Capo IV – PROCEDURE DURANTE L'ESECUZIONE E ALLA FINE DEI LAVORI

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 70 – Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

Art. 71 – Comunicazione di inizio dei lavori

Il titolare di permesso di costruire deve comunicare al Responsabile la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Dirigente entro 15 giorni.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 e della L. 64/82;
- b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;

Art. 72 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali.

Il permesso di costruire e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal competente ufficio tecnico regionale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire rilasciato dal Responsabile, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, di eventuali altre figure professionali, delle date di inizio e fine lavori. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, si procederà ai termini del Titolo IV del DPR 380/2001.

Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 73 – Conduzione del cantiere

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

I materiali di demolizione, da segnalare e smaltire secondo le vigenti disposizioni regionali, debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire.

Art. 74 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare del permesso di costruire, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.LGS 490/1999).

Art. 75 – Varianti ai progetti

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 32 del DPR 380/2001.

Le suddette varianti devono essere regolarizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti nei casi previsti dall'art. 22 commi 1 e 2 del DPR 380/2001.

Le suddette varianti possono essere regolarizzate tramite DIA da presentare prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e che costituirà parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 76 – Comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunicata al Responsabile entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 77 – Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 , e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 78 – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, l'intestatario del permesso di costruire è tenuto a presentare al competente ufficio la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità , che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127, nonché all'art. 1 L. 9 gennaio 1991, n. 10 , ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del DPR 380/2001.

Il Responsabile comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 L. 7 agosto 1990, n. 241 .

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico, se previsto dal tipo di intervento, integrato dal collaudatore (art. 9 LR 7/1998) con l'attestazione di rispondenza dell'opera collaudata alla normativa sismica per come previsto dall'art. 28 della legge 64/1974;

- b) la documentazione indicata al comma 1;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del DPR 380/2001.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 79 – Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Art. 80 – Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità

Il Responsabile, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal REU.

Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Capo V – PEREQUAZIONE URBANISTICA

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 81 – Definizione e finalità

La perequazione urbanistica, la cui finalità generale è quella di rendere indifferente la proprietà dei suoli alle scelte d'uso del territorio, rappresenta la modalità attuativa principale del P.S.C. nei *tessuti di ambiti e aree di recente espansione a tipologia libera*, nelle *aree intercluse residue*, di cui agli Artt. 12 e 18, e, più in generale, in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

La sua azione è, pertanto, finalizzata a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio, assicurando una giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli reclamati per usi urbani e per la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività. Agli stessi, infatti, essa riconosce un reale diritto edificatorio, secondo la classe a cui i loro terreni appartengono, determinato dall'indice convenzionale di edificabilità (ICE) che misura la quantità di edificazione spettante al terreno. (ICE per superficie territoriale uguale diritto edificatorio).

La perequazione, in definitiva, costituisce l'istituto giuridico da esercitare nell'attuazione del P.S.C. affinché l'ubicazione delle strutture pubbliche (spazi aperti, strade, edifici ecc.) non sia dettata dalle logiche del mercato immobiliare o della proprietà fondiaria ma risulti giustificata dalle corrette relazioni spaziali.

Art. 82 – Suddivisione del territorio comunale

Le prime due delle tre classi in cui, dall'Art 9, Capo II, SEZIONE 1 del presente REU, è stato classificato il territorio di Rogliano, vengono suddivise in sottoclassi ai fini dell'attuazione della perequazione urbanistica di cui all'articolo successivo.

Il **territorio urbanizzato** è così suddiviso:

TU1 = Territorio Urbano Consolidato di remota costruzione, corrispondente al centro storico;

TU2 = Territorio Urbano Consolidato di successiva costruzione;

TU3 = Territorio Urbano Parzialmente Edificato, provvisto di urbanizzazione primaria e secondaria;

TU4 = Territorio Urbano da Edificare, con parziale urbanizzazione primaria e secondaria.

Il **territorio urbanizzabile** è così suddiviso:

TDU1 = Territorio da Urbanizzare destinato ad insediamenti misti residenziali–commerciali;

TDU2 = Territorio da Urbanizzare destinato a nuovi servizi pubblici;

TDU3 = Territorio da Urbanizzare destinato a servizi pubblici di privati;

TDU4 = Territorio da Urbanizzare destinato ad attività produttive.

Art. 83 – Attuazione della perequazione urbanistica

Secondo la L.R. n. 19 del 16/04/2002, si attua attraverso la classificazione del territorio comunale, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda un uguale diritto edificatorio, riconoscendo ai diversi ambiti con caratteristiche omogenee, la stessa possibilità edificatoria, qualunque sia la destinazione prevista dal piano.

Riconosciuto il diritto edificatorio ed individuata la PRP dei privati, inoltre, la restante parte della superficie entra a far parte del patrimonio comunale, per le permute necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza, o a spazi pubblici.

ICE = Indice convenzionale di edificabilità

È la misura convenzionale della quantità di edificazione spettante ai terreni, quale giusto valore per compensare la cessione gratuita della parte eccedente il diritto edificatorio.

L'ICE, espresso in mq/mq, ha i seguenti valori:

TU1	0,40 mq/mq	TDU1	0,47 mq/mq
TU2	0,40 mq/mq	TDU2	0,10 mq/mq
TU3	0,30 mq/mq	TDU3	0,10 mq/mq
TU4	0,20 mq/mq	TDU4	0,10 mq/mq

QTR = Quantità di edificazione spettante al terreno urbanizzato ed urbanizzabile

La QTR è la quantità di edificazione convenzionale spettante al terreno.

La QTR di una determinata area può essere utilizzata anche in aree comprese in altre zone interessate dalla stessa procedura attuativa.

PRP = Parti riservate ai privati

Sono le aree riservate agli interventi privati per la utilizzazione del diritto edificatorio e sono determinate dalla QTR e dall'indice di correzione fondiaria "a" (indice di maggiorazione dell'area di sedime del fabbricato al fine di garantire una superficie cortiliva privata per verde o parcheggi).

PRC = Parti Riservate al Comune

Sono tutte le restanti parti di territorio che i privati devono cedere gratuitamente al comune, da utilizzare per servizi pubblici, aree pubbliche o da cedere in permuta di altre aree di privati destinati a servizi pubblici.

Art. 84 – Procedimento per il calcolo dei diritti edificatori.

Per il calcolo dei diritti edificatori si procede per i seguenti punti:

- Identificazione della classe e sottoclasse di appartenenza delle particelle catastali;
- Identificazione del relativo regime edificatorio
- Ove previsto identificazione del relativo indice convenzionale di edificabilità (ICE)
- Calcolo della quantità di edificazione spettante al terreno (QTR)
- Calcolo della SUL (comprensiva di eventuali correzioni previste nelle schede di zona), in definitiva si ha:

$$SUL = ST \times ICE \times k = QTR \times k$$

Con k = fattore di conversione che in generale assume il valore 1.

Art. 85 – Procedimento per il calcolo della PRP

Per il calcolo della PRP si procede nel seguente modo:

- Determinazione della QTR come al precedente articolo
- Identificazione dell'indice di correzione fondiaria [a] per l'area di pertinenza
- Calcolo della PRP secondo la formula:

$$PRP = SF = QTR \times a$$

Dove l'indice di correzione fondiaria (a) assume i seguenti valori:

a = 1,60 nel TU3 e TU4

Art. 86 – Procedimento per il calcolo della PRC

Per il calcolo della PRC (parte da cedere gratuitamente al Comune) si procede nel seguente modo:

$$PRC = ST - PRP$$

Dalla superficie territoriale, cioè la somma di tutte le particelle catastali di un unico proprietario inserite nella stessa classe, si detrae la parte riservata al privato (PRP), così come calcolato nel paragrafo precedente.

Art. 87 – Calcolo delle superfici da monetizzare nel caso di mancata cessione di aree

Nel caso in cui non sia possibile o non sia prevista, la cessione gratuita, occorrerà monetizzare la mancata cessione di tale aree.

La superficie da monetizzare sarà calcolata nel seguente modo:

$$\text{Superficie da monetizzare} = \text{Superficie territoriale fittizia} - \text{SUL}$$

dove

$$\text{Superficie territoriale fittizia} = \text{SUL/ICE}$$

Il Consiglio Comunale determina, per ogni zona, un costo unitario al mq e le relative modalità di versamento delle cifre dovute. Tale valore dovrà essere rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.

TITOLO III – MISURE DI SALVAGUARDIA

Art. 88 – Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del P.S.C. il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alle domande di permesso a costruire conformi al Piano vigente e non in contrasto con il P.S.C. adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.U.R. n. 19/2002 le misure di salvaguardia scattano dalla data del formale provvedimento di adozione del P.S.C., durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo mai superiore a cinque anni.

Art. 89 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento Edilizio e Urbanistico si applica a decorrere dal quindicesimo giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.
Da questo momento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio.

Art. 90 – Norma transitoria

Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior contemperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, le prescrizioni del presente R.E.U., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la loro definitiva approvazione, non si applicano:

- a) ai Permessi a Costruire e loro successive varianti non sostanziali, rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.S.C.;
- b) ai P.A.U. adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del P.S.C., e loro successive varianti non sostanziali;
- c) ai progetti di opere pubbliche, conformi al Piano vigente, per i quali, alla data di adozione del P.S.C., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare.