

Elaborati modificati a seguito Parere prot. 218972 del 15 luglio 2015 rilasciato da Regione Calabria, Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO.PP., Norme Sismiche<sup>1</sup> - Servizio n.7 Cosenza, ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n.64 e dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

A.T.I. :  **POLITECNICA**  
INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
(Mandataria)

INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
TERRITORIO  
**muving**

**RAD**

dott. geol.  
**Emilio MALETTA**  
(studio geologico)

dott. agr.  
**Michele BORRELLI**  
(studio agropedologico)

ELABORATO

REGIMI NORMATIVI

**REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO**  
**PARTE D/E**

CODICE ELABORATO

P S R U 0 2

ARGOMENTO

DOC. E PROG.

FASE

REVISIONE

P S

C S

N T 0 2

G

4

| CARTELLA: | FILE NAME:         | NOTE:      | PROT.   | SCALA:               |
|-----------|--------------------|------------|---------|----------------------|
| 01        | PS CS NT02_G4_4225 | 1=1 A4     | 4225    |                      |
| 5         |                    |            |         |                      |
| 4         | REVISIONE          | 23/06/2017 | LUTRI   | LUTRI LUTRI          |
| 3         | REVISIONE          | 22/09/2015 | LUTRI   | LUTRI ALAGNA         |
| 2         | REVISIONE          | 02/02/2015 | LUTRI   | LUTRI ALAGNA         |
| 1         | REVISIONE          | 24/10/2014 | LUTRI   | LUTRI ALAGNA         |
| 0         | EMISSIONE          | 30/06/2013 | LUTRI   | LUTRI GIACOBazzi     |
| REV.      | DESCRIZIONE        | DATA       | REDATTO | VERIFICATO APPROVATO |

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.  
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.  
Politecnica aderisce al progetto Impatto Zero di Lifegate.<sup>®</sup>  
Le emissioni di CO2 di questo progetto sono compensate con la creazione di nuove foreste.



Regione Calabria / Comune di COSENZA

## Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio ed Urbanistico

(ai sensi della LR 19/2002 e s.m. e i.)

### REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (REU)

Parte D. DISCIPLINA EDILIZIA

Parte E. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Indice

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Parte D. DISCIPLINA EDILIZIA.....</b>                                                               | <b>1</b>  |
| <b>TITOLO XIV. Disposizioni generali .....</b>                                                         | <b>1</b>  |
| Art. XIV.1 Contenuti e finalità .....                                                                  | 1         |
| Art. XIV.2 Uffici competenti .....                                                                     | 1         |
| Art. XIV.3 Registro atti autorizzativi delle attività edilizie.....                                    | 3         |
| Art. XIV.4 Deroghe .....                                                                               | 3         |
| <b>TITOLO XV. Grandezze e parametri e loro applicazione .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>Capo 49°. Parametri urbanistici ed edilizi .....</b>                                                | <b>3</b>  |
| Art. XV.1 Definizione ed articolazione .....                                                           | 3         |
| Art. XV.2 Grandezze urbanistiche .....                                                                 | 3         |
| Art. XV.3 Grandezze edilizie .....                                                                     | 5         |
| Art. XV.4 Indici e quantità edificatorie.....                                                          | 6         |
| <b>Capo 50°. Classificazione degli usi del territorio.....</b>                                         | <b>7</b>  |
| Art. XV.5 Classificazione usi del suolo e opere nello Spazio rurale e Sistema paesaggistico-ambientale | 7         |
| Art. XV.6 Classificazione degli impianti .....                                                         | 8         |
| Art. XV.7 Classificazione delle funzioni e degli usi degli edifici e delle aree di pertinenza .....    | 9         |
| <b>Capo 51°. Classificazione degli interventi.....</b>                                                 | <b>11</b> |
| Art. XV.8 Categorie di intervento urbanistico-edilizio .....                                           | 11        |
| Art. XV.9 Categorie di intervento ambientale.....                                                      | 14        |
| <b>TITOLO XVI. Norme procedurali.....</b>                                                              | <b>14</b> |
| <b>Capo 52°. Titoli abilitativi edilizi: definizioni e procedure .....</b>                             | <b>14</b> |
| Art. XVI.1 Titoli abilitativi edilizi .....                                                            | 14        |
| Art. XVI.2 Soggetti aventi titolo a richiedere i titoli abilitativi .....                              | 15        |
| Art. XVI.3 Attività edilizia libera .....                                                              | 16        |
| Art. XVI.4 Opere soggette a comunicazione CIL.....                                                     | 17        |
| Art. XVI.5 Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) .....                   | 17        |
| Art. XVI.6 Opere soggette al rilascio di autorizzazione edilizia .....                                 | 18        |

|                                                                     |                                                                                      |           |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. XVI.7                                                          | Opere soggette a Procedura abilitativa semplificata PAS .....                        | 20        |
| Art. XVI.8                                                          | Opere soggette a permesso di costruire .....                                         | 20        |
| Art. XVI.9                                                          | Permesso di costruire in deroga .....                                                | 21        |
| <b>Capo 53°.</b>                                                    | <b>Domande: modalità di presentazione e allegati.....</b>                            | <b>21</b> |
| Art. XVI.10                                                         | Modalità di presentazione.....                                                       | 21        |
| Art. XVI.11                                                         | Documentazione allegata .....                                                        | 22        |
| <b>Capo 54°.</b>                                                    | <b>Piani Attuativi Unitari, PAU .....</b>                                            | <b>26</b> |
| Art. XVI.12                                                         | Definizione .....                                                                    | 26        |
| Art. XVI.13                                                         | Elaborati costitutivi del PAU .....                                                  | 27        |
| Art. XVI.14                                                         | Utilizzo ed applicazione dei parametri edilizi .....                                 | 27        |
| <b>Capo 55°.</b>                                                    | <b>Norme prima dell'esecuzione dei lavori.....</b>                                   | <b>27</b> |
| Art. XVI.15                                                         | Validità del permesso di costruire .....                                             | 27        |
| Art. XVI.16                                                         | Silenzo assenso .....                                                                | 28        |
| Art. XVI.17                                                         | Vigilanza sull'attività edilizia .....                                               | 28        |
| Art. XVI.18                                                         | Varianti al progetto .....                                                           | 29        |
| <b>Capo 56°.</b>                                                    | <b>Norme durante l'esecuzione ed a fine lavori.....</b>                              | <b>30</b> |
| Art. XVI.19                                                         | Esecuzione delle opere .....                                                         | 30        |
| Art. XVI.20                                                         | Inizio dei lavori.....                                                               | 30        |
| Art. XVI.21                                                         | Richiesta e consegna di punti fissi – verifica del perimetro delle costruzioni ..... | 31        |
| Art. XVI.22                                                         | Cautele per la salvaguardia dell'intorno.....                                        | 31        |
| Art. XVI.23                                                         | Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici .....                     | 31        |
| <b>TITOLO XVII. QUALITÀ DELL'AMBIENTE E DEGLI SPAZI APERTI.....</b> |                                                                                      | <b>32</b> |
| <b>Capo 57°.</b>                                                    | <b>Qualità dell'aria e illuminazione .....</b>                                       | <b>32</b> |
| Art. XVII.1                                                         | Criteri generali relativi agli impianti .....                                        | 32        |
| Art. XVII.2                                                         | Aerazione attivata .....                                                             | 32        |
| Art. XVII.3                                                         | Aerazione di tipo indiretto .....                                                    | 33        |
| Art. XVII.4                                                         | Aerazione naturale e apertura di serramenti .....                                    | 33        |
| Art. XVII.5                                                         | Ventilazione e requisiti igrotermici .....                                           | 34        |
| Art. XVII.6                                                         | Impianti per l'allontanamento o abbattimento di emissioni odorigene .....            | 35        |
| Art. XVII.7                                                         | Illuminazione .....                                                                  | 36        |
| <b>Capo 58°.</b>                                                    | <b>Reflui fognari .....</b>                                                          | <b>37</b> |
| Art. XVII.8                                                         | Riferimenti e tipologie di smaltimento dei reflui fognari .....                      | 37        |
| Art. XVII.9                                                         | Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura .....                              | 38        |
| Art. XVII.10                                                        | Accessibilità all'ispezione ed al campionamento .....                                | 38        |
| Art. XVII.11                                                        | Zone non servite da Pubbliche Fognature.....                                         | 38        |
| Art. XVII.12                                                        | Calcolo degli Abitanti Equivalenti .....                                             | 39        |
| <b>Capo 59°.</b>                                                    | <b>Acqua e permeabilità dei suoli.....</b>                                           | <b>39</b> |
| Art. XVII.13                                                        | Approvvigionamento idrico .....                                                      | 39        |
| Art. XVII.14                                                        | Acque sotterranee .....                                                              | 40        |
| Art. XVII.15                                                        | Invarianza idraulica.....                                                            | 40        |
| <b>TITOLO XVIII. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE IN EDILIZIA .....</b>     |                                                                                      | <b>42</b> |
| <b>Capo 60°.</b>                                                    | <b>Promozione della sostenibilità edilizia.....</b>                                  | <b>42</b> |
| Art. XVIII.1                                                        | Finalità e contenuti.....                                                            | 42        |

|                    |                                                                                                |           |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. XVIII.2       | Incentivi economici ed urbanistici .....                                                       | 43        |
| Art. XVIII.3       | Altre disposizioni per l'applicazione delle disposizioni sulla sostenibilità in edilizia ..... | 43        |
| <b>Capo 61°.</b>   | <b>Interventi per la sostenibilità edilizia .....</b>                                          | <b>44</b> |
| Art. XVIII.4       | Isolamento termico degli edifici .....                                                         | 44        |
| Art. XVIII.5       | Serre solari e bioclimatiche.....                                                              | 45        |
| Art. XVIII.6       | Integrazione delle fonti rinnovabili di energia.....                                           | 46        |
| Art. XVIII.7       | Orientamento e schermatura degli edifici.....                                                  | 46        |
| Art. XVIII.8       | Materiali da costruzione .....                                                                 | 47        |
| Art. XVIII.9       | Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche.....                                        | 47        |
| Art. XVIII.10      | Isolamento acustico .....                                                                      | 49        |
| Art. XVIII.11      | Permeabilità dei suoli .....                                                                   | 49        |
| Art. XVIII.12      | Certificazione energetica e classe minima per le nuove costruzioni .....                       | 50        |
| <b>TITOLO XIX.</b> | <b>QUALITÀ ARCHITETTONICA ED URBANA .....</b>                                                  | <b>50</b> |
| <b>Capo 62°.</b>   | <b>Decoro urbano e qualità degli spazi .....</b>                                               | <b>50</b> |
| Art. XIX.1         | Obiettivi generali .....                                                                       | 50        |
| Art. XIX.2         | Decoro degli spazi .....                                                                       | 51        |
| Art. XIX.3         | Decoro degli edifici .....                                                                     | 51        |
| <b>Capo 63°.</b>   | <b>Edifici .....</b>                                                                           | <b>52</b> |
| Art. XIX.4         | Definizione degli elementi edilizi.....                                                        | 52        |
| Art. XIX.5         | Conformazione degli edifici: distanze e altezze .....                                          | 53        |
| Art. XIX.6         | Elementi di copertura .....                                                                    | 54        |
| Art. XIX.7         | Aggetti.....                                                                                   | 55        |
| Art. XIX.8         | Terrazzi e lastrici solari .....                                                               | 55        |
| Art. XIX.9         | Corti e cortili, patii .....                                                                   | 55        |
| Art. XIX.10        | Cavedi, cavedi tecnici e passi d'uomo .....                                                    | 56        |
| Art. XIX.11        | Camini e canne fumarie e di esalazione .....                                                   | 57        |
| Art. XIX.12        | Sottotetti e loro recupero ai fini abitativi .....                                             | 57        |
| Art. XIX.13        | Piani seminterrati ed interrati e loro utilizzo a fini commerciali .....                       | 58        |
| Art. XIX.14        | Allacci ai servizi di rete.....                                                                | 59        |
| Art. XIX.15        | Spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.....                                           | 59        |
| Art. XIX.16        | Recinzioni aree private .....                                                                  | 60        |
| Art. XIX.17        | Scivole e passi carrai .....                                                                   | 61        |
| Art. XIX.18        | Aree per posteggio cicli .....                                                                 | 62        |
| Art. XIX.19        | Marciapiedi e portici.....                                                                     | 62        |
| Art. XIX.20        | Gazebi e posti d'ombra .....                                                                   | 62        |
| Art. XIX.21        | Indicatori stradali e apparecchi per segnalazioni relative a servizi collettivi.....           | 62        |
| Art. XIX.22        | Deroga per gli edifici storici .....                                                           | 63        |
| <b>Capo 64°.</b>   | <b>Fabbricati rurali .....</b>                                                                 | <b>63</b> |
| Art. XIX.23        | Fabbricati rurali di servizio all'azienda.....                                                 | 63        |
| Art. XIX.24        | Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo .....                      | 63        |
| Art. XIX.25        | Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali .....                                 | 64        |
| Art. XIX.26        | Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio .....                                | 64        |
| Art. XIX.27        | Ricovero animali .....                                                                         | 64        |

|                  |                                                                                      |           |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. XIX.28      | Lavorazioni olivicole .....                                                          | 65        |
| Art. XIX.29      | Capanni per il ricovero attrezzi e tettoie in zone agricole, a titolo precario ..... | 65        |
| Art. XIX.30      | Piano di miglioramento aziendale PMA .....                                           | 65        |
| <b>Capo 65°.</b> | <b>Accessibilità e barriere architettoniche.....</b>                                 | <b>67</b> |
| Art. XIX.31      | Riferimenti ed obiettivi.....                                                        | 67        |
| Art. XIX.32      | Interventi .....                                                                     | 67        |
| Art. XIX.33      | Campo di applicazione per tipologie di edifici.....                                  | 68        |
| Art. XIX.34      | Contenuti e modalità di presentazione dei progetti .....                             | 69        |
| Art. XIX.35      | Deroghe alla normativa sull' eliminazione delle barriere architettoniche .....       | 69        |
| <b>Parte E.</b>  | <b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>                                        | <b>71</b> |
| <b>Capo 66°.</b> | <b>Disposizioni transitorie e finali.....</b>                                        | <b>71</b> |
| Art. XIX.1       | Decadenza di norme in contrasto.....                                                 | 71        |
| Art. XIX.2       | Aggiornamento norme regolamentari .....                                              | 71        |

## Parte D. DISCIPLINA EDILIZIA

### TITOLO XIV. Disposizioni generali

#### Art. XIV.1 *Contenuti e finalità*

1. La presente Parte D del REU disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento di modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale al fine di definire:

- a) le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della pubblica amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati.
- b) il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale, nel rispetto delle esigenze di tutela del patrimonio;
- c) il controllo della qualità edilizia attraverso l'esatta definizione degli interventi edilizi e le modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera costruita.

2. I contenuti della presente Parte D costituiscono dettaglio e riferimento normativo, anche in riferimento a disposizioni legislative e norme sovraordinate, per tutte le trasformazioni del territorio definite, per parametri, usi, interventi e modalità attuative, dalla Parte A, Titolo II del REU.

#### Art. XIV.2 *Uffici competenti*

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata dall'Amministrazione, con le modalità previste dalle leggi e normative vigenti, **all'Ufficio di Piano** ed allo **Sportello Unico Attività Edilizie - SUAE**.

2. Per ogni tipo di procedimento l'Amministrazione individua **nell' Ufficio di Piano/ Sportello Unico Attività Edilizie** i soggetti responsabili della istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché dell'adozione del provvedimento finale. Il Dirigente dell'Ufficio di Piano o SUAE provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente la responsabilità della istruttoria, e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento, come Responsabile Unico del procedimento - RUP di cui agli Artt. 4 e 5 della L 7 agosto 1990 n° 241 e s.m.ei. (L 241/1990), avendone comunque la responsabilità fino a quando non sia effettuata l'assegnazione.

3. **L'Ufficio di Piano/ Sportello Unico Attività Edilizie** fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti del PSC/REU ed in generale degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali.

In particolare esso è deputato:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività o delle domande per il rilascio di titolo abilitativo o di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 42/2004;

- b) al ricevimento di tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo attinenti all'oggetto del presente REU, rivolte sia allo stesso Ufficio o al Dirigente del Settore o ad altro Organo o Ufficio del Comune, sia ad altro Ente esterno al Comune;
- c) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche tramite predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chiunque vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse, ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n° 33, Testo Unico degli Enti Locali (TUEELL), nonché delle norme comunali di attuazione;
- e) al rilascio di certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo o del certificato di agibilità/abitabilità, l'ufficio di cui al c.1 acquisisce inoltre direttamente, anche mediante conferenza dei servizi:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

5. **L'Ufficio di Piano/ Sportello Unico Attività Edilizie** cura altresì, su richiesta del RUP, gli adempimenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi del TUEELL, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue a opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della Legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- d) il parere dell'Autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie e/o ferroviarie;
- f) ulteriori ed eventuali altri pareri, nulla osta, autorizzazioni.

**Art. XIV.3 *Registro atti autorizzativi delle attività edilizie***

1. Tutti i dati tecnici relativi alle procedure autorizzative, espresse o tacite, sono registrati nel rispetto delle disposizioni del richiamato TUEEL, in apposito archivio informatico collegato al Sistema Informativo Territoriale SIT dell'Amministrazione.

2. Al fine della integrazione e gestione del Sistema Informativo Territoriale SIT tutti i progetti, allegati a richieste di acquisizione di titoli abilitativi ad attività edilizie seguono le specifiche dettagliate negli articoli del seguente TITOLO XVI.

**Art. XIV.4 *Deroghe***

1. Sono ammesse deroghe, specificamente indicate, alle norme di cui alla presente Parte D del REU per le procedure riguardanti opere pubbliche o di interesse pubblico, ovvero opere di urbanizzazione, fatte salve le deroghe già previste o successivamente disposte dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale.

**TITOLO XV. Grandezze e parametri e loro applicazione**

**CAPO 50°. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**Art. XV.1 *Definizione ed articolazione***

1. Con il termine parametri si intendono le definizioni dei caratteri fisici e funzionali delle componenti del territorio, utili a definire le regole degli interventi delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Essi si articolano in grandezze, in indici e sotto forma di classificazione degli usi del suolo, degli usi degli edifici, nonché di classificazione delle categorie di intervento che caratterizzano la trasformazione del territorio.

**Art. XV.2 *Grandezze urbanistiche***

1. **Superficie territoriale - ST:** misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati, nonché delle aree destinate ad opere anche pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria; non sono comprese nel calcolo della ST le superfici pubbliche di opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e non soggette a trasformazione. Alla ST si applica l'Indice di edificabilità territoriale (Itp).

2. **Superficie fondiaria - Sf:** misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione diretta. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto o agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione o già asserviti nel caso di aree edificate, al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito, nonché delle aree destinate a dotazioni pubbliche. Nel caso di piani attuativi essa corrisponde alle superfici di sedime e pertinenza delle nuove costruzioni.

3. **Superficie coperta - Sc:** misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici compresi cavedi, chiostrine, parti porticate e aggettanti, logge, pensiline e balconi aperti.

4. **Area di sedime - As:** di un edificio è la porzione di suolo occupata dalla parte in elevato della costruzione.

5. **Superficie permeabile - Sp:** misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque.

6. **Densità arborea - Da:** esprime il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale (attuazione indiretta) o fondiaria libera da costruzioni (attuazione indiretta).

7. **Ambiti di trasformazione - ATR:** porzione di territorio individuata dal PSC la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, secondo Comparti, direttamente individuati dal REU o rimandati alla definizione di POT e PAU.

8. **Comparto - C:** porzione di territorio la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta unitaria, secondo le indicazioni e le direttive del REU.

9. **Quantità edificatoria di Comparto - Qec:** quantità di possibile edificazione nel comparto risultante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità territoriale perequato-ltp riferito alla proprietà del Comparto, eventualmente incrementata secondo le modalità definite per ogni ATR nell'elaborato PSRU13.

10. **Area di concentrazione delle quantità edificatorie - Ace:** indica la porzione del comparto entro cui deve essere ubicata la nuova edificazione prevista.

11. **Fili fissi:** rappresentano gli allineamenti a cui le facciate delle costruzioni devono aderire, salvo eventuali rientranze al piano terra (spazi aperti privati o accessi carrabili) e rientranze/sporgenze ai piani superiori (logge interne rispetto al piano della facciata, balconi in aggetto), secondo le indicazioni delle schede ATR di cui all'elaborato PSRU13.

12. **Fronti principali di edificazione:** sono gli allineamenti di riferimento prevalente per l'ubicazione degli edifici ), secondo le indicazioni delle schede ATR di cui all'elaborato PSRU13, per i comparti ad attuazione indiretta.

13. **Orientamento:** è la direttrice prevalente di giacitura degli edifici ), secondo le indicazioni delle schede ATR di cui all'elaborato PSRU13, per i comparti ad attuazione indiretta.

14. **Capacità insediativa - Ci:** esprime, tramite il rapporto **SUL/40 mq**, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

15. **Isolato - I:** costituisce l'unità base del tessuto insediativo e corrisponde ad una porzione di costruito delimitata da spazi e/o infrastrutture pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto e/o da elementi fisici naturali, composta da uno o più edifici.

16. **Edificio - E:** rappresenta l'entità edilizia, composta da una o più unità edilizie, configuratesi dal punto di vista spaziale e statico come costruzione autonoma.

17. **Unità edilizia - Ue:** rappresenta l'entità edilizia, 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 aperti di pertinenza condominiale.

18. **Unità immobiliare - Ui:** rappresenta l'entità edilizia, con o senza area di pertinenza tecnica, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi della unità edilizia cui appartiene.

19. **Area di pertinenza giuridica-Apg:** di un edificio è la superficie di suolo che lo legittima rispetto alla disciplina urbanistica in vigore.

20. **Area di pertinenza tecnica-Apt:** di un edificio è l'area di sedime dello stesso eventualmente integrata dal suolo, circostante l'edificio, direttamente interessato dallo svolgimento delle attività relative agli usi presenti nell'edificio medesimo.

21. **Area annessa-Aa:** la fascia di rispetto di un elemento territoriale naturale o artificiale prescritta dagli strumenti di governo del territorio sovraordinati alla pianificazione urbanistica.

#### Art. XV.3 *Grandezze edilizie*

1. **Superficie utile lorda - SUL:** misura in mq la somma delle superfici esistenti o di progetto a tutti i livelli, comprese entro il perimetro esterno delle murature fuori ed entro terra, degli edifici e/o dei manufatti qualunque sia la loro destinazione d'uso, compresi i sottotetti nelle parti con altezza utile superiore a ml 1,50. Rimane esclusa la superficie di:

- a. vano scala e vano ascensore, compresi gli ingombri al piano terra;
- b. locali tecnici e volumi tecnici per le quantità strettamente necessarie allo svolgimento della relativa funzione e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;
- c. ascensori e/o impianti di sollevamento da realizzare in fabbricati esistenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- d. locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi un'altezza libera inferiore a ml 1,80;
- e. 50% degli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, porticati, entro il limite di superficie del 20% della Sul del relativo piano e con sporgenza o profondità non superiore a ml 2,00 rispetto alla parete perimetrale dell'edificio;
- f. locali completamente interrati o interrati per almeno 2/3 delle superfici delle pareti perimetrali, con altezza media non superiore a ml 2,40 ed a condizione che siano destinati con Atto d'Obbligo ad usi (ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole) asserviti alle unità immobiliari dei livelli sovrastanti e coerenti con le relative destinazioni.

2. **Numero di livelli di pavimento sovrapposti - NI:** corrisponde negli edifici o nelle parti di edifici, al numero dei livelli di pavimento sovrapposti compreso l'eventuale livello interrato, seminterrato.

3. **Altezza massima degli edifici - Hmax:** misura la differenza, in ogni punto a terra lungo il perimetro esterno dell'edificio, tra la quota di detto punto e la quota del punto di intersezione tra la perpendicolare

condotta per il punto a terra con il piano cui appartiene l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (falda inclinata o piano verticale). Qualora il solaio di copertura sia a falde e superi la pendenza del 35%, l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata, incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i "volumi tecnici" necessari per il funzionamento degli impianti tecnologici, quali, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione di progetto delle superfici esterne a diretto contatto con l'edificio, sempreché:

- a. detta sistemazione, realizzata in terreno vegetale, ghiaia o comunque pavimentata, abbia un andamento di naturale raccordo, con pendenze mai superiori al 30%, con il terreno o la viabilità circostante nel loro assetto preesistente o previsto da strumenti urbanistici attuativi; in caso diverso l'altezza dell'edificio va calcolata rispetto alla quota della strada preesistente in corrispondenza dell'edificio ovvero da quella prevista dallo strumento urbanistico attuativo;
- b. detta sistemazione presenti salti di quota o muri di scarpa, in ogni caso trattati con materiali naturali, di altezza non superiore a ml 1,00 e, qualora presenti più di un salto di quota, a distanza tra loro non inferiore a ml 3,50. In caso di misura superiore, ovvero di trattamento diverso del salto di quota o del muro di scarpa, l'altezza dell'edificio è misurata a partire dalla loro base.

**4. Sagoma di un edificio:** è l'involuppo geometrico di un edificio, con esclusione di eventuali balconi in aggetto.

**5. Distanza dai confini - Dc:** rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale o di parti strutturali dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine della proprietà; nel caso di volumi aggettanti (balconi chiusi), la distanza si misura dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Gli aggetti dei balconi, delle logge e delle gronde vengono computati qualora superino di un 1/3 la distanza minima stabilita dallo strumento urbanistico vigente tra l'edificio e i confini di proprietà.

**6. Distanza degli edifici dalle strade - Ds:** rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

**7. Distanza fuori terra tra edifici - De:** rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

#### **Art. XV.4 *Indici e quantità edificatorie***

**1. Indice di edificabilità territoriale perequato - Itp:** rappresenta la Superficie utile lorda-SUL massima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale-ST. Il rapporto è espresso in mq/mq. L'Indice territoriale esprime la conformatività del piano nei confronti della proprietà privata.

2. La **Quantità edificatoria di base** rappresenta la Superficie utile lorda inerente la proprietà realizzabile in un Ambito o in un Comparto; essa è espressa dal prodotto della ST per l'Itp.
3. La **Quantità edificatoria potenziale massima** rappresenta la capacità edificatoria complessiva inerente l'Ambito o il Comparto; essa è espressa dalla somma della Quantità edificatoria di base e del massimo incremento per premialità e compensazioni di cui alla Parte A.Art. II.18.
4. Il **Carico urbanistico massimo sostenibile** rappresenta la quota, pari o inferiore, della Quantità edificatoria potenziale massima effettivamente realizzabile nell'Ambito o nel Comparto, secondo le indicazioni delle schede ATR di cui all'elaborato PSRU13, in cui sono ricompresi.
5. La **Quantità edificatoria totale** rappresenta la capacità edificatoria complessiva realizzabile nell'Ambito o nel Comparto, espressa dalla somma della Quantità edificatoria di base e del relativo incremento per premialità e compensazioni, così come definito e quantificato in sede di convenzione urbanistica.
6. **Indice di utilizzo territoriale - UT**: rappresenta il rapporto tra la Superficie utile lorda-SUL massima e la Superficie territoriale -Sf. Il rapporto è espresso in mq/mq.
7. **Indice di utilizzo fondiario - Uf**: rappresenta il rapporto tra la Superficie utile lorda-SUL massima e la Superficie fondiaria-Sf. Il rapporto è espresso in mq/mq.
8. **Indice di copertura - Ic**: esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta-Sc e la Superficie fondiaria-Sf, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile lorda-Sul della costruzione stessa.
9. **Indice di permeabilità - Ip**: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile-Sp e la Superficie territoriale-St o fondiaria-Sf, come specificate dal REU.

## CAPO 51°. CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. XV.5 *Classificazione usi del suolo e opere nello Spazio rurale e Sistema paesaggistico-ambientale*

1. Il Piano assume la seguente classificazione degli usi del suolo e delle relative opere nello Spazio rurale e Sistema paesaggistico-ambientale.

#### **S. Opere sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico**

- S.1 interventi di rimodellamento del suolo e opere di sostegno
- S.2 opere di difesa idrogeologica

#### **AC. Attività di cava**

#### **V. Opere di copertura vegetazionale**

- V.1 rimboschimenti
- V.2 messa a dimora di boschetti
- V.3 messa a dimora di alberature isolate, in filari, siepi

#### **A. Attività agricole**

- A.1 coltivazione tradizionale
- A.2. coltivazione biologica
- A.3 coltivazione in serra
- A.4. manufatti
  - A.4.1 tettoie
  - A.4.2 silos
- A.5. depositi all'aria aperta
- VI. Attività vivaistica**
- Z. Attività zootecniche**
  - Z.1 allevamenti intensivi
  - Z.2. allevamenti estensivi
  - Z.3 allevamenti biologici (ai sensi delle normative comunitarie e nazionali vigenti in materia)
- M. Opere per la mobilità**
  - M.1 percorsi ciclopeditoni e relative aree di sosta
  - M.2 percorsi carrabili in terra stabilizzata
  - M.3 percorsi carrabili con pavimentazione artificiale
  - M.4 parcheggi pubblici
  - M.5 parcheggi privati di uso pubblico
  - M.6 stazioni di rifornimento carburanti
- D. Deposito all'aria aperta**
  - D.1 deposito legato ad attività extra-agricole, extra-zootecniche
  - D.2 deposito e demolizione auto
- RC Attività ricreativo-culturali e sportive all'aria aperta**
  - RC1 attività del tempo libero e dell'animazione sportivo-ricreativa e formativa all'aria aperta
  - RC2 attività culturali all'aria aperta
- REX. Attività ricettive all'aria aperta**
  - REX.1 campeggi
- AI. Aree di sedime e/o di pertinenza impianti di cui all'Art. XV.6**

2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procede per analogia.

**Art. XV.6 *Classificazione degli impianti***

1. Il piano assume la seguente classificazione degli impianti:

- IT Impianti tecnologici e reti**
  - IT.1 Energia elettrica
    - IT.1.1 produzione da fonti alternative: pannelli fotovoltaici
    - IT.1.2 produzione da fonti alternative: impianti eolici
    - IT.1.3 produzione da fonti alternative: impianti minieolici
    - IT.1.4 produzione da fonti alternative: impianti microeolici
    - IT.1.5 produzione da fonti alternative: impianti a biomassa
    - IT.1.6 trasformazione e distribuzione

- IT.2 Gasdotto
- IT.3 Rete idrica
- IT.4 Depurazione acque
- IT.5 Smaltimento di rifiuti biostabilizzati
- IT.6 Telecomunicazioni
- IE Impianti fissi per l'attività estrattiva**
- IS Impianti per l'esercizio di attività sportive**
  - IS.1 pubblici o privati di uso pubblico
  - IS.2 di uso privato

2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procede per analogia.

**Art. XV.7 *Classificazione delle funzioni e degli usi degli edifici e delle aree di pertinenza***

1. Gli usi degli edifici sono articolati rispetto alle seguenti funzioni:

- *Abitative*
- *Servizi pubblici e Pubblica Amministrazione*
- *Servizi privati di uso ed interesse pubblico*
- *Rurali: agricole e attività connesse*
- *Terziarie*
- *Ricettive, alberghiere*
- *Produttive*

2. Le destinazioni d'uso relative alle funzioni di cui al precedente comma 1, sono le seguenti:

**Ab. Abitative**

- Ab1 residenza permanente
- Ab2 residenza stagionale
- Ab3 residenza collettiva (comunità, casa per anziani, studentati, centri per lavoratori stagionali, etc)

**Sc. Servizi pubblici e Pubblica Amministrazione**

- Sc1 servizi per la prima infanzia
- Sc2 istruzione inferiore
- Sc3 istruzione superiore
- Sc4 assistenza, servizi sociali e sanitari
- Sc5 servizi culturali, ricreativi e associativi
- Sc6 servizi istituzionali e amministrativi
- Sc7 servizi per il culto
- Sc8 serviziannonari
- Sc9 attrezzature e impianti sportivi
- Sc10 aree fieristiche e mercatali

**Sp Servizi privati di uso ed interesse pubblico (Sp)**

- Sp1 servizi educativi, scolastici e formativi
- Sp2 servizi socio-sanitari, assistenziali
- Sp3 servizi per lo sport e il tempo libero
- Sp4 servizi culturali e per lo spettacolo
- Sp5 servizi per il culto e servizi religiosi e sociali

**R. Rurali: agricole ed attività connesse**

- R1 servizio all'attività agro-zootecnica (stalla, etc.)
- R2 servizio all'attività agricola (fienile, silos, ricovero per attrezzi e macchine agricole, etc.)
- R3 manufatti per la lavorazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolturali
- R4 manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli (frantoio, mulino, impianto enotecnico, impianto prodotti ortofrutticoli, etc.)
- R5 manufatti per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco
- R6 agriturismo secondo le definizioni di legge
- R7 fattorie didattiche, agroasili
- R8 agricampeggi

**T. Terziarie**

- TPE Pubblici esercizi
  - TPE1 esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, etc.)
  - TPE2 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) fino a 250 mq complessivi
  - TPE3 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) oltre 250 mq complessivi
- TP Servizi privati
  - TP1 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, altri servizi privati al di sotto di mq 250 complessivi
  - TP2 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, servizi alla fruizione del patrimonio naturalistico, altri servizi privati al di sopra dei mq 250 complessivi
- TC Commercio (TC)
  - TC1 attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq e relativo magazzinaggio e deposito
  - TC2 attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (media superficie di vendita-di minore dimensione M1)
  - TC3 attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 901 e mq 2500 e relativo magazzinaggio e deposito (media superficie di vendita-di maggiore dimensione M2)
  - TC4 attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 2501 e mq 6000 e relativo magazzinaggio e deposito (Grandi strutture di minore dimensione G1)
  - TC5 grandi superfici di vendita con superficie superiore ai limiti massimi relativi alla tipologia TC4 (Grandi strutture di maggiore dimensione G2) e fino a mq 8000

- TC6 Centro commerciale (Grandi strutture di maggiore dimensione G2) oltre mq 8000
- TR Ricreativo-culturale-sportivo
  - TR1 attrezzature ricreativo-culturali (cinema, sala musica, etc.)
  - TR2 attrezzature ricreativo-ludico-sportivo (discoteche, bowling, palestre, etc)
- R. Ricettive-alberghiere**
  - RA1 Attività turistiche extralberghiere secondo le definizioni di legge
    - RA1.1 affittacamere, bed and breakfast
    - RA1.2 case ed appartamenti per vacanze
  - RA2 residenze turistico-alberghiere
  - RA3 alberghi e pensioni fino a 60 posti letto
  - RA4 alberghi e pensioni oltre 60 posti letto
  - RA5 villaggi turistici
- P. Produttive**
  - PA Produttive/artigianali
    - PA1 artigianato di servizio compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano (non inquinante sotto il profilo atmosferico, acustico, idrico e del suolo)
    - PA2 artigianato di servizio incompatibile con la residenza e con l'ambiente urbano per fattori ecologici, per rischio di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, luminoso, etc.
    - PA3 magazzinaggio e deposito per attività artigianali di servizio
  - PI. Produttive/Industriali
    - PI.1 attività industriali di tipo manifatturiero
    - PI.2 magazzinaggio e deposito per attività industriali di tipo manifatturiero

3. La classificazione relativa alla categoria TC, terziarie-commerciali, è coerente con il D.lgs 31 marzo 1998 n° 114 art 4, lett. d (Comuni superiori a 10.000 abitanti) per gli esercizi di vicinato e all'art. 3 della D.C.R. 409/2000 per le medie e grandi strutture (entro la classificazione Comuni in base al numero abitanti ex art 4 della Legge Regionale 11 giugno 1999, n. 17).

4. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

## **CAPO 52°. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. XV.8 *Categorie di intervento urbanistico-edilizio***

1. In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti:

- a. Manutenzione ordinaria-**MO**
- b. Manutenzione straordinaria-**MS**
- c. Risanamento conservativo-**RC**
- d. Restauro-**R**
- e. Opere Interne-**OI**
- f. Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL - **RE/s**

- g. Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL - **RE/AL, RE/S**
- h. Demolizione e ricostruzione-**DR1, DR2, DR3**
- i. Ristrutturazione urbanistica-**RU**
- j. Nuova costruzione-**NC1, NC2, NC3**
- k. Variazione di destinazione d'uso degli edifici senza opere-**VU1**
- l. Variazione di destinazione d'uso degli edifici con opere-**VU2**
- m. Sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici-**SP1, SP2, SP3, SP4**

2. Sono interventi di **Manutenzione ordinaria-MO** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Art. 3, a), DPR 380/2001).

3. Sono interventi di **Manutenzione straordinaria-MS** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (Art. 3, lett. b), DPR 380/2001).

4. Sono interventi di **Risanamento conservativo-RC** gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (Art. 3, lett. c), DPR 380/2001).

5. Sono interventi di **Restauro-R** gli interventi di RC applicati ad edifici vincolati (ai sensi del DLgs 42/2004 e s.m.i.).

6. Sono interventi di **Opere Interne-OI** interventi non strutturali di sistemazione interna degli edifici con conservazione delle quote dei solai e delle facciate e relative finiture (infissi, portoni, ringhiere etc.), con eventuale realizzazione di soppalchi nei limiti delle norme igienico-sanitarie.

7. Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia - RE** gli interventi volti 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 ed impianti (Art. 3, lett. d), primo capoverso DPR 380/2001). La Ristrutturazione edilizia - RE può essere realizzata senza o con aumento di SUL come di seguito specificato:

- **RE/s** Ristrutturazione edilizia semplice **senza aumento di SUL**
- **RE/AL** Ristrutturazione edilizia con ampliamento in **aggiunta laterale**
- **RE/S** Ristrutturazione edilizia con ampliamento in **sopraelevazione**.

8. Sono interventi di **Demolizione e ricostruzione-DR** quelli che comportano la demolizione totale dell'edificio esistente con ricostruzione totale o parziale, in loco e/o a distanza. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione - DR, da intendersi come interventi di nuova costruzione, si articolano in:

- **DR1** interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa SUL e la stessa sagoma dell'edificio preesistente (riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 7) (Art. 3, lett. d), secondo capoverso DPR 380/2001)
- **DR2** interventi di demolizione e ricostruzione con medesima SUL e sagoma diversa rispetto all'edificio preesistente (riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo comma 10) (Art. 3, lett. f), DPR 380/2001)
- **DR3** interventi di demolizione e ricostruzione, eventualmente anche a distanza, con Sul e sagoma diverse rispetto a quelle dell'edificio preesistente (riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo comma 9) (Art. 3, lett. f), DPR 380/2001).

9. Sono interventi di **Nuova costruzione - NC** quelli che riguardano opere di nuova costruzione di uno o più edifici (riconducibili alla definizione di cui all'Art. 3, lett. e) del DPR 380/2001); essi si distinguono in:

- **NC1** interventi di nuova costruzione di un **edificio singolo**
- **NC2** interventi di nuova costruzione di **uno o più edifici a completamento** dell'insediato esistente
- **NC3** interventi di **primo impianto urbanistico**.

10. Sono interventi di **Ristrutturazione urbanistica - RU** quelli volti 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 (Art.3, lett. f), DPR 380/2001).

11. Sono **Variazioni di destinazione d'uso degli edifici-VU** i cambiamenti tra usi, secondo la seguente classificazione:

- **VU1** variazioni di destinazione d'uso degli edifici **senza opere o con opere ricadenti negli interventi MO, MS, R, RC;**
- **VU2** variazioni di destinazione d'uso degli edifici **con opere ricomprese in interventi di RE, DR.**

12. Sono **Sistemazioni degli spazi di pertinenza degli edifici - SP**, le seguenti opere:

- **SP1** messa a dimora di alberi, arbusti e siepi;
- **SP2** pavimentazione;
- **SP3** volumi accessori: volumi tecnici, servizi tecnologici, magazzinaggio, posto auto coperto;
- **SP4** realizzazione o adeguamento delle recinzioni, dei cancelli, degli accessi, etc.

13. Le categorie di intervento di cui al presente articolo possono essere integrate ed articolate conseguentemente alla emanazione di nuove normative regionali e nazionali.

**Art. XV.9 *Categorie di intervento ambientale***

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali sono così articolati:

- a. Ripristino paesaggistico-ambientale-**RAN**
- b. Mitigazione di impatto paesaggistico-ambientale-**MIP**
- c. Valorizzazione ambientale-**VA**
- d. Miglioramento bioenergetico-**MB**

2. La categoria **Ripristino ambientale-naturalistico-RAN** comprende l'insieme di interventi volti alla ricostruzione e/o alla integrazione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici dei luoghi. Tali interventi possono essere: la rimozione di rifiuti solidi e la collocazione in discarica autorizzata; la demolizione di opere, edifici e impianti degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, ricostituzione della copertura vegetale, il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le tecnologie dell'ingegneria naturalistica.

3. La categoria **Mitigazione di impatto paesaggistico-ambientale-MIP** comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesistiche, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali.

4. La categoria **Valorizzazione ambientale-VA** comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree a verde, esistenti e di progetto. 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 e ciclabili, attrezzature per la sosta e il ristoro, parcheggi.

5. La categoria **Miglioramento bio-energetico-MB** 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 di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

## **TITOLO XVI. Norme procedurali**

### **CAPO 53°. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI: DEFINIZIONI E PROCEDURE**

**Art. XVI.1 *Titoli abilitativi edilizi***

1. I titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dal Titolo II della Parte I - artt. 6-23 - del D.P.R. 380/2001 e s.m.ei. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di seguito anche Testo Unico o TU) sono:

- a) la Comunicazione di inizio lavori (**CIL**)

- b) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**)
- c) Procedura abilitativa semplificata (**PAS**)
- d) il Permesso di Costruire.

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

2. I titoli abilitativi di cui al c.1 possono essere:

- a) gratuito;
- b) oneroso;
- c) convenzionato.

**Art. XVI.2 *Soggetti aventi titolo a richiedere i titoli abilitativi***

1. Hanno titolo al provvedimento per l'esecuzione dei lavori e delle opere (permesso di costruire o presentazione della SCIA o della CIL) i seguenti soggetti, nei limiti di legge 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, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi di MS e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di MS urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile, o eventualmente rientranti nel contratto di locazione;
- g) l'affittuario agrario (L 11/1971 e L 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (DL 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - i. il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - ii. l'assegnatario di terre incolte;
  - iii. il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - iv. il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - v. colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

3. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;

- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Il titolo deve essere attestato, nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente c.1, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (contratto, redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile con data non anteriore a sei mesi. Per gli interventi in ambiti sottoposti a PAU e per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'Art. 51 della L. 865/1971, tale certificato non è necessario, risultando sufficiente citare la Delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

4. Nei casi di cui alle lettere e), f), g) del precedente c.1, il titolo viene attestato attraverso copia autentica del contratto, redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

5. Nei casi di cui alla lettera i), il titolo viene 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.

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

#### **Art. XVI.3 Attività edilizia libera**

1. Sono rientranti nell'attività edilizia libera, ovvero realizzabili senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto comunque delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs 42/2004, tutti gli interventi di **MO** o equiparabili, di cui all'Art. XV.8 del presente REU e comunque come da Art. 6, c.1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.ei..

2. Sono analogamente non soggetti a rilascio di titolo abilitativo:

- a) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma planivolumetrica dell'edificio (possono essere realizzati unicamente nel caso in cui siano a favore di portatori di handicap);
- b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- c) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

- d) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

3. Rimangono inoltre escluse da procedure autorizzative, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, le seguenti opere pubbliche:

- i. da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale;
- ii. di interesse regionale e provinciale;
- iii. di interesse comunale.

**Art. XVI.4 Opere soggette a comunicazione CIL**

1. Sono soggetti a semplice comunicazione, da trasmettersi dal proprietario dell'immobile al Comune prima dell'inizio dei lavori, gli interventi di **OI** e quelle equiparabili di cui all'Art. XV.8 del presente REU e comunque come da Art. 6, c.2 lettere b), c), d), e) del DPR 380/2001 e s.m.ei..

2. Sono inoltre soggette a CIL con le stesse procedure gli interventi per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui alla LR del 29/12/2008 n. 42 e s.m.ei., con i limiti e le caratteristiche ivi normati.

3. Nel caso di opere come da Art. 6, c.2 lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.ei., alla comunicazione deve essere allegata una relazione a firma di progettista abilitato alla professione, che asseveri:

- a) le opere da compiersi;
- b) il rispetto delle norme urbanistiche, di quelle igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti;
- c) il rispetto delle prescrizioni e/o limitazioni di cui alle normative vigenti elencati all' articolo 14 del presente Regolamento;
- d) la stima dettagliata della quantità e qualità di rifiuti prodotti e le modalità di smaltimento che saranno documentate a fine lavori come dettato dal D. Lgs. 03/04/2006 e s.m.ei..

4. La dichiarazione di cui sopra, munita del timbro riportante il protocollo dell'Ufficio, o posta PEC, costituisce titolo attestante la legittimità delle opere dichiarate, fermo restando la facoltà del Comune di effettuare i controlli di rito, senza limiti temporali. Rimangono a carico del professionista e della parte dichiarante le responsabilità in ordine a false e mendaci dichiarazioni. La mancata presentazione della relazione tecnica comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 13 della L 28/02/1985, n.47.

**Art. XVI.5 Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono soggetti a SCIA obbligatoria i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria non ricompresi nel precedente Art. XVI.4;
- b) gli interventi di **R** e **RC**;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma plani-volumetrica dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli ambiti di conservazione;
- f) gli ampliamenti che non comportino un incremento di SUL superiore al 20%;
- g) gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti e di utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere qualora non comportino un incremento del carico urbanistico;
- i) le modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di nuova volumetria;
- j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici e la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- k) le varianti in corso d'opera a DIA/SCIA e le varianti non essenziali in corso d'opera a permessi di costruire;
- l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L 122/1989, esclusi gli immobili compresi negli ambiti di conservazione;
- m) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione;
- n) i significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie;
- o) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- p) il recupero e risanamento delle aree libere fuori dagli ambiti di conservazione;
- q) la realizzazione di manufatti accessori in legno nelle aree a verde privato;
- r) le serre permanenti, di h. max. inferiore a 3,00 mt. e superficie coperta minore di 50 mq;
- s) la collocazione di insegne pubblicitarie fatto salvo gli interventi realizzati in conformità a quanto disposto nel relativo Regolamento;
- t) tende parasole, nei casi non previsti dal regolamento.
- u) la demolizione di fabbricati, con esclusione degli ambiti di conservazione.

2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.lgs 267/2000, non è richiesta la SCIA per le sole opere ingiunte.

#### **Art. XVI.6 Opere soggette al rilascio di autorizzazione edilizia**

1. Sono soggetti al rilascio di Autorizzazione edilizia gli interventi di **MS**, di **R** e **RC**, di **VU** così come definiti all'Art. XV.8 del presente REU.

2. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gratuita gli interventi per la realizzazione di parcheggi di pertinenza e quelli di demolizione senza ricostruzione.

3. Per la richiesta di autorizzazione edilizia si deve inoltrare al comune, nel rispetto della vigente legislazione sul bollo, domanda sottoscritta dal proprietario (o altro avente titolo), contenente gli estremi di identificazione catastale dell'immobile interessato dall'intervento, i dati anagrafici e il codice fiscale del proprietario, del progettista, nonché l'indirizzo prescelto per ogni successiva comunicazione da parte degli uffici comunali. La domanda deve essere prodotta in doppia copia. Una delle copie sarà restituita timbrata e siglata all'atto della presentazione all'ufficio comunale.

4. All'istanza devono essere allegati:

- a) Titolo di proprietà, o altro titolo valido, in copia autentica, di tutte le aree o immobili indicati nella domanda;
- b) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui si dichiara che non ci sono state mutazioni del diritto di proprietà rispetto all'atto presentato;
- c) Attestazioni dei versamenti dei diritti di segreteria e dei diritti sanitari;
- d) Dichiarazione del tecnico che il progetto è conforme alle disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L 09/01/1989, n.13 e s.m.i.;
- e) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del proprietario con cui si attesta che l'immobile non è oggetto di procedimento in sanatoria. Nel caso in cui l'immobile sia o sia stato oggetto di richiesta in sanatoria, il richiedente deve allegare copia della istanza o del relativo provvedimento edilizio in sanatoria;
- f) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che le aree oggetto d'intervento non sono vincolate a parcheggio o interessate da provvedimenti repressivi comportanti l'acquisizione al patrimonio comunale;
- g) Assenso condominiale o dei comproprietari, nel caso di interventi su parti comuni;
- h) Progetto dell'intervento secondo le disposizioni di cui all'Art. XVI.11;
- i) Attestazione di avvenuto deposito del progetto relativo alla L 09/01/1991, n.10 per il contenimento dei consumi energetici o dichiarazione del tecnico che l'intervento non rientra fra i casi per cui è prescritto il deposito del progetto;
- j) Attestazione di avvenuto deposito del progetto relativo agli impianti ai sensi della Decreto ministero dello sviluppo economico 22/01/2008, n. 37, e attestazione dei versamenti per diritti di segreteria, o dichiarazione del tecnico che l'intervento non rientra fra i casi per cui è prescritto il deposito del progetto;
- k) Autorizzazioni/concessioni delle competenti autorità nonché pareri degli Enti preposti alla salvaguardia di vincoli;
- l) Relazione dalla quale si evinca il presunto quantitativo e la tipologia dei rifiuti che saranno prodotti durante la realizzazione dell'intervento e le modalità di smaltimento che saranno documentate a fine lavori come dettato dal D.Lgs. 03/04/2006 e s.m.i.;

5. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori; contestualmente gli stessi soggetti devono dichiarare di aver preso visione dell'autorizzazione e degli elaborati tecnici allegati e l'impresa esecutrice deve trasmettere il Documento Unico di Regolarità Contributiva - DURC. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o di regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di autorizzazione.

6. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicati all'Ufficio competente dagli interessati subentrati i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili e produrre copia del titolo di disponibilità. Nel caso di dimissioni del Direttore dei Lavori o rinuncia da parte dell'Impresa esecutrice durante il corso dei lavori, deve essere presentata dettagliata relazione redatta dal Direttore Lavori attestante lo stato dei lavori al momento della suddetta rinuncia o dimissione.

**Art. XVI.7 Opere soggette a Procedura abilitativa semplificata PAS**

1. Sono soggetti a PAS gli impianti alimentati da energia rinnovabile di cui all'art. 6 del D.lgs 28/2011, non indicati al precedente Art. XVI.4, da realizzare al di fuori degli ambiti di conservazione individuati dal PSC/REU.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto alimentato da energia rinnovabile e dalle opere connesse presenta agli uffici competenti, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori la PAS accompagnata dalla relativa documentazione, inclusa la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati.

3. Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui al comma 4 dell'articolo 20 della legge 241/1990, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore e si applica il comma 5 dell'art. 20 della legge 241/1990.

4. La PAS è inoltre corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori mediante certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'opera alla PAS presentata.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova PAS.

**Art. XVI.8 Opere soggette a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica:

- a) le varianti essenziali in corso d'opera a permessi di costruire;
- b) gli interventi di nuova costruzione **NC**;
- c) gli interventi di restauro **R**;
- d) gli ampliamenti che comportino un incremento di SUL superiore al 20%;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia **RE** negli ambiti di conservazione;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica **RU**;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, qualora comportino un incremento del carico urbanistico;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso con opere;
- i) le opere pertinenziali qualora qualificate come interventi di nuova costruzione;
- j) la collocazione di manufatti quali edicole, chioschi per la vendita di giornali, piadine e altri alimenti o bevande ed i *dehors*;
- k) la realizzazione di piscine ed altri impianti sportivi coperti ad uso privato;
- l) la realizzazione di piscine ed altri impianti sportivi ad uso pubblico;
- m) le serre permanenti, di h. max. superiore 3,00 mt. o superficie coperta maggiore di 50 mq;
- n) demolizioni negli ambiti di conservazione;
- o) opere di urbanizzazione;

p) torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.lgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

3. Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo, in esso sono indicati i termini di inizio lavori e ultimazione lavori, rispettivamente non superiori ad 1 anno e 3 anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

4. La data di inizio lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

5. Il Permesso di costruire è irrevocabile. Il permesso decade inoltre con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. La decadenza viene dichiarata dal responsabile e comunicata agli interessati.

6. L'efficacia del permesso di costruire è, inoltre, subordinata alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto.

#### **Art. XVI.9 *Permesso di costruire in deroga***

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241/1990.

### **CAPO 54°. DOMANDE: MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E ALLEGATI**

#### **Art. XVI.10 *Modalità di presentazione***

1. Le disposizioni seguenti devono essere osservate nel caso di:

- a) richiesta di autorizzazione edilizia;
- b) richiesta di permesso di costruire;
- c) denuncia di inizio di attività DIA.

2. La domanda per interventi ed opere di trasformazione del territorio viene inoltrata al Dirigente dell'Ufficio competente dal soggetto avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.

2. Il progetto delle opere deve essere a firma di progettista abilitato alla professione. Nel caso di redazione da parte di più progettisti, specialisti e responsabili per le singole e specialistiche elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente REU, si avrà comunque un unico progettista responsabile dell'intera opera.

3. La trasmissione delle pratiche edilizie, delle pratiche ambientali e delle pratiche in materia di vincolo idrogeologico, potrà avvenire attraverso le usuali modalità di presentazione e protocollo o attraverso posta elettronica, all'indirizzo di Posta elettronica certificata - PEC comunale nei formati richiesti dall'Amministrazione; in questo caso i soggetti istanti, di cui al successivo Art. XVI.2, riceveranno documento di avvio al procedimento attraverso e-mail certificata all'atto della lettura da parte dell'Ufficio di Piano, che provvede anche alla protocollazione dell'istanza, comunicando contestualmente, ai sensi della L 241/1990:

- a) il nominativo del RUP
- b) la data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione;
- c) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

3. Gli atti tecnici allegati alla domanda vengono riportati e riferiti alle Cartografie su cui il PSC/REU è stato redatto, in particolare alle cartografie nei formati digitali, ovvero raster o dwg o shape, forniti dall'Amministrazione con le procedure da questa definite anche tramite i servizi web della stessa.

4. Alla domanda vengono allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti specificati ai seguenti articoli, salvo diverse e particolari prescrizioni del REU o di strumenti urbanistici attuativi per particolari zone, in una copia digitale certificata (.pdf).

3. Gli elaborati sopracitati contengono in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità del progettista o dei progettisti abilitati nonché la firma digitale per il formato .pdf e/o il timbro professionale per il formato cartaceo. Nel caso di varianti in corso d'opera viene inoltre indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

#### **Art. XVI.11 *Documentazione allegata***

1. Gli elaborati tecnici da allegare alla Domanda, di cui al precedente Art. XVI.10, sono i seguenti.

- a) Rilievo e catasto:
  - i. copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva, rilasciata ai termini di legge;
  - ii. estratti del PSC/REU e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, PAU, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

- iii. documentazione catastale, costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti contengono gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - iv. rilievo dell'area di intervento, per le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti per un min. di 50 ml e fino al quadruplo della misura massima del lotto, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti; 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 ed almeno due sezioni significative, oltre alle reti dei servizi esistenti;
  - v. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori in formato .jpg o .tif o .pdf, e planimetria con i punti di ripresa.
- b) Progetto
- vi. piano quotato del lotto di riferimento con almeno n. due sezioni e con l'impianto del manufatto di progetto con l'indicazione dei punti fissi;
  - vii. planimetria in scala 1:200, con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata.

Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e 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; Questo elaborato dovrà essere consegnato nel duplice formato .pdf e .shp. Quest'ultimo sarà elaborato in rapporto agli .shp tecnici del PSC e dovrà comprendere solo la planimetria di ingombro dei manufatti in relazione ai confini del lotto con annessi metadati e data base con i dati principali dei manufatti edilizi.

- viii. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative con evidenziazione delle scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- ix. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso ed al TITOLO XV.Capo 51° del REU e con le relative categorie catastali;
- x. per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguata rappresentazione grafica o campiture appropriate, le demolizioni (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- xi. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
  - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;

- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti dei fabbricati circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- xii. prospettiva con fotomontaggio di insieme del manufatto in oggetto, inserito nel proprio ambiente con intorno esistente per un minimo di 50 ml e fino al quadruplo della misura massima del lotto;
- xiii. relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel REU e nel certificato d'uso ed alle normative specifiche del PSC, in assenza di certificato. Nella relazione che accompagna il progetto vengono riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti obbligatori e raccomandati, schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- xiv. 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, volumetrici e prestazioni dell'opera, raccolti in apposita tabella;
- xv. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'Art. 1 della L. 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 DPR 447/91;
- xvi. barriere architettoniche, dichiarazione del progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge stessa e dai relativi decreti di attuazione;
- xvii. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- xviii. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di trasformazione del territorio (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di trasformazione convenzionata del territorio);
- xix. documentazione per la prevenzione incendi:

- per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM 16/2/82 e/o nelle Tabelle A e B allegate al DPR 689/59, viene presentato 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;
- qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, vengono 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.);
- xx. documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, LR 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
  - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli Artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1/3/91;
  - autorizzazione ai sensi del RDL 3267/23 (vincolo idrogeologico);
  - planimetria del lotto con evidenziazione delle superfici e delle soluzioni tecniche per non impermeabilizzare almeno il 30% del lotto;
  - documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.
- xxi. documentazione inerente gli aspetti sismici:
  - comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, ai sensi dell'Art. 4 della L. 1086/71;
- xxii. documentazione inerente gli aspetti energetici:
  - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della L. 10/91.
- c) Zone agricole; per interventi in zona agricola, su fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - i. planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - ii. 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;
  - iii. certificato attestante l'iscrizione dell'impresa agricola alla competente CCIAA e, nel caso di godimento dei benefici previsti dal REU ed in materia fiscale, il certificato di Imprenditore Agricolo Professionale;
  - iv. nel caso di nuova costruzione, dichiarazione del progettista di impossibilità di effettuare recupero edilizio poiché nell'azienda agricola non esistono fabbricati che possono essere adibiti all'uso, o che non risultino adeguati, nei limiti dei parametri di zona.

d) Elaborati aggiuntivi:

- i. scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- ii. dichiarazione smaltimento rifiuti edili;
- iii. eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- iv. 2 copie cartacee firmate dal richiedente, bollate e firmate dal professionista di cui una per il rilascio della copia conforme per il cantiere e una per l'archivio comunale con allegata la domanda in bollo del rilascio del titolo abilitativo firmato dal richiedente.

e) Documentazione per opere di urbanizzazione

- i. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti, illuminazione pubblica, rete telefonica e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica.
- ii. 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 parcheggio, per un intorno minimo di 100 ml;
- iii. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati e con piano quotato; d) progetto esecutivo degli impianti tecnici, con definizione delle opere da realizzare, fino all'allacciamento alle reti dei pubblici servizi, quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- iv. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- v. particolari costruttivi.

Tutti gli elaborati vanno presentati in scala adeguata anche per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

2. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPR n° 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai com mi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi dell'Art. 6 della L. 349/86, contenente tutte le informazioni previste dal DPCM 27/12/88.

## **CAPO 55°. PIANI ATTUATIVI UNITARI, PAU**

### **Art. XVI.12 *Definizione***

1. I PAU) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, ai sensi della LR 19/2002.

2. In sede di approvazione del PAU il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo

abilitativo. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative, assoggettando l'intervento al titolo abilitativo corrispondente.

3. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PAU, è stipulata una apposita convenzione.

**Art. XVI.13 *Elaborati costitutivi del PAU***

1. Per i PAU oltre gli elaborati di cui al Rilievo e Catasto, al Progetto e alla Documentazione per le opere di urbanizzazione, il richiedente presenta altresì:

- a) eventuali aree e/o edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
- b) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- c) le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
- d) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
- e) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
- f) la rete viaria con le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
- g) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
- h) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
- i) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- j) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano.
- k) gli eventuali comparti edificatori.

**Art. XVI.14 *Utilizzo ed applicazione dei parametri edilizi***

1. Per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi e degli indici di utilizzazione, si applicano le definizioni di cui all'Art. XV.2 del presente REU.

2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla messa a punto di appropriata modulistica e schemi esemplificativi per l'applicazione dei suddetti parametri urbanistici ed edilizi.

**CAPO 56°. NORME PRIMA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**Art. XVI.15 *Validità del permesso di costruire***

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori:

- a) il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica;

- b) il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere eventualmente prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

2. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso ai sensi dell' Art. 4 della L 27 gennaio 1977, n. 10 relativa alla parte non ultimata.

3. L'inosservanza dei termini relativi alle comunicazioni di inizio e fine lavori, previste nel titolo abilitativo, determina la decadenza dell'efficacia dello stesso atto.

#### **Art. XVI.16 *Silenzio assenso***

1. Trascorsi i termini per la richiesta di rilascio del titolo abilitativo, previsti per legge, la stessa si intende accolta. Qualora entro i successivi 12 mesi non venga data comunicazione di inizio dei lavori, il titolo abilitativo assentito è da intendersi decaduto.

#### **Art. XVI.17 *Vigilanza sull'attività edilizia***

1. L'Amministrazione esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo rilasciato.

2. L'Amministrazione ha l'obbligo di disporre le verifiche ritenute necessarie per accertare eventuali abusi ogni qualvolta viene a conoscenza di fatti o comportamenti finalizzati alla realizzazione di:

- a) opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti od adottate, a vincolo di inedificabilità;
- b) opere eseguite senza titolo su aree destinate ad opere e spazi pubblici o ad interventi di edilizia residenziale pubblica;
- c) opere eseguite in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali;
- d) opere eseguite in violazione delle disposizioni del presente regolamento.

3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al RD 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla L 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree vincolate dal Codice dei Beni Culturali (e già ex L 1 giugno 1939, n° 1089 e L 29 giugno 1939, n° 1497) il dirigente del servizio competente provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al c.1 del presente articolo, il dirigente del servizio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimenti.

5. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. L'Amministrazione, accertata la violazione di illeciti edilizi – urbanistici, applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione.

**Art. XVI.18 Varianti al progetto**

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

2. Sono *varianti essenziali* rispetto al titolo abilitativo quelle previste all' Art.32 del DPR n° 380 del 06 giugno 2001, Testo Unico in materia Edilizia in vigore, di seguito Testo Unico in materia edilizia. Le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente dei competenti Uffici, di un nuovo titolo abilitativo, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

3. Sono *varianti non essenziali* quelle rientranti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'Art.22 del Testo Unico in materia edilizia. Esse possono riguardare singole unità immobiliari o l'intero edificio, i cui lavori non sono stati ancora ultimati, nel senso che non è stato ancora formalmente comunicato il fine lavori.

Le varianti di cui sopra possono essere già state realizzate, fermo restando, ove occorrano, le preventive autorizzazioni da parte della competente Soprintendenza BBCCAA e/o dell'Ufficio del Genio Civile ed il Nulla Osta igienico-sanitario. Le relative opere sono soggette a semplice comunicazione o Denuncia di Inizio Attività - DIA e possono comprendere, a titolo esemplificativo, le seguenti fattispecie:

- a) modifiche alla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, compresa l'integrazione dei servizi igienici;
- b) modifiche alla distribuzione delle singole unità immobiliari, anche se comportano lievi variazioni alla loro superficie per parziali accorpamenti di unità contigue; ciò non deve comportare variazioni al numero delle unità stesse o considerevoli variazioni alle superfici utili, tali da determinare modifica dei conteggi del costo di costruzione;
- c) modifiche alle aperture esterne, non prospicienti su pubbliche vie o piazze;
- d) modifiche alle finiture esterne (modanature, zoccolature, listature, parapetti, ecc.);
- e) lievi modifiche ad aggetti e balconi, purché non venga sostanzialmente modificata la superficie non residenziale;
- f) lievi modifiche alle dimensioni delle bucatore nei tetti (terrazzini o aperture complanari alle falde del tetto);
- g) modifiche alle scale (numero gradini, pianerottoli, verso di salita e, per le scale interne alle unità immobiliari, anche la posizione).

4. Le *varianti non essenziali*, per essere "assentite":

- a) devono essere formalmente richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori; la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale anche successivamente alla loro realizzazione;
- b) devono riguardare interventi conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non essere in contrasto con quelli adottati;
- c) non devono comportare modifiche della sagoma né delle superfici utili e non devono modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;
- d) non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall' art. 31 della L 05 agosto 1978, n° 457;
- e) non devono riguardare immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

#### **CAPO 57°. NORME DURANTE L'ESECUZIONE ED A FINE LAVORI**

##### **Art. XVI.19 *Esecuzione delle opere***

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

##### **Art. XVI.20 *Inizio dei lavori***

1. Il titolare del titolo abilitativo deve comunicare al responsabile del procedimento la data di inizio dei lavori, prima del giorno di inizio.

2. La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'Ufficio competente come indicato sul permesso di costruire. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al responsabile del procedimento.

4. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:

- a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
- b) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

5. I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

**Art. XVI.21 *Richiesta e consegna di punti fissi – verifica del perimetro delle costruzioni***

1. Con la comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale permesso; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.
4. Le operazioni di cui al presente articolo sono eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione. Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.
5. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute. Il verbale dovrà far parte degli elaborati allegati al progetto.

**Art. XVI.22 *Cautele per la salvaguardia dell'intorno***

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del titolare dell'atto o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
2. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Amministrazione, fermo restando l'obbligo del titolare dell'atto o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Tutte le opere e l'attività di cantiere non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesto e rilasciato formale permesso all'autorità comunale.

**Art. XVI.23 *Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici***

1. 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.

2. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

3. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonchè al responsabile del procedimento, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Codice dei Beni Culturali.

4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

5. L'Amministrazione si riserva di definire, in accordo con la competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e attraverso specifici atti e protocolli di intesa, modalità ulteriori rispetto a quelle previste al presente articolo.

## **TITOLO XVII. QUALITÀ DELL'AMBIENTE E DEGLI SPAZI APERTI**

### **CAPO 58°. QUALITÀ DELL'ARIA E ILLUMINAZIONE**

#### **Art. XVII.1 *Criteri generali relativi agli impianti***

1. Tutti i punti che determinano emissioni nell'aria, di vapori o fumi, prodotti della combustione derivanti da operazioni di cottura e/o riscaldamento, devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie con sbocco a tetto, costruite conformemente alle regole di buona tecnica e alla normativa vigente. E' sempre richiesta la certificazione di conformità dell'impianto di evacuazione fumi e vapori, rilasciata da un tecnico abilitato.

2. Sistemi alternativi di allontanamento e contemporaneo abbattimento fumi di cottura possono essere accettati, ove non si potesse procedere alle installazioni di canne fumarie con sbocco a tetto, di cui al precedente comma, con specifica certificazione di idoneità dell'impianto e fatto salvo il rispetto di ulteriori e settoriali regolamenti comunali.

3. Negli esercizi esistenti e già autorizzati, i sistemi di abbattimento attraverso cappa aspirante con filtri a carbone attivo e ventola verso l'esterno possono essere mantenuti a condizione che non siano accertati e/o segnalati problemi di ordine igienico-sanitario.

#### **Art. XVII.2 *Aerazione attivata***

1. L'aerazione attivata con sistemi come il condizionamento o la ventilazione meccanica, è ammessa in sostituzione dell'aerazione naturale, in conformità alle normative tecniche vigenti e con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;

- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività (commerciali, culturali e ricreative) che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- c) locali bagno di alloggi dove esista già un bagno, dotato di w.c, aerato naturalmente.
- d) locali bagno, di alloggi sino a mq. 40 di superficie del pavimento, con una sola camera da letto, anche a due letti, anche se non esiste altro bagno aerato naturalmente;

2. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrotermiche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone o le seguenti caratteristiche:

- a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora. I valori possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di 19 +/- 1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m 2.

3. Le prese d'aria esterna degli impianti devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili ed almeno m 6 se su spazi pubblici. La distanza dei camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento

2. Per le attività produttive, commerciali e ricettive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

#### Art. XVII.3 **Aerazione di tipo indiretto**

1. L'aerazione di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, è ammessa solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (corridoi, scale, etc.);
- c) i locali retrostanti le serre bioclimatiche, descritte all'Art. XVIII.5.

#### Art. XVII.4 **Aerazione naturale e apertura di serramenti**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aereazione naturale adeguata alla sua destinazione. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciati

su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere mono-affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

2. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria dei locali non destinati alla permanenza delle persone possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, come definiti e normati ai successivi Art. XIX.9, **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** Art. XIX.10. Nelle nuove edificazioni sono consentiti esclusivamente per areare servizi igienici e cucine.

3. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio). Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del pavimento di calpestio dei locali medesimi.

4. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei serramenti dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

5. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

6. Nel caso di interventi di opere interne o di manutenzione straordinaria possono essere mantenute le superfici aeranti esistenti anche se inferiori a quanto prescritto dalle norme. Tali superfici non possono comunque esser ridotte. E' consentita, solo per gli interventi di risanamento conservativo, di restauro e di ristrutturazione, e ferma restando la necessità di assicurare adeguata areazione agli ambienti, l'utilizzo e trasformazione dei cavedi interni per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti.

#### Art. XVII.5 ***Ventilazione e requisiti igrotermici***

1. Si distinguono, in relazione alle esigenze di ventilazione, le seguenti principali tipologie di ambienti:

- a) **Ambienti di servizio;** le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, devono prevedere particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria; in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
- b) **Ambienti con impianti di combustione;** In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere assicurato permanentemente, secondo le modalità previste dalle norme vigenti. Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di

combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

- c) **Servizi igienici**; Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Solo per gli alloggi fino a 40 mq. di superficie utile, purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentito un bagno con l'aerazione attivata anche senza la presenza di altro bagno con aerazione. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

2. Ai fini dei requisiti di impermeabilità e secchezza, gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione, le eventuali acque di condensazione e conservarsi asciutti. Non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

**Art. XVII.6 Impianti per l'allontanamento o abbattimento di emissioni odorogene**

1. Gli odori, vapori, o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono in generale essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione per l'allontanamento all'esterno di tali prodotti. I sistemi ventilazione utilizzati nelle attività di ristorazione devono garantire la realizzazione ed il mantenimento delle condizioni di qualità e movimento dell'aria, così come descritto nella Norma UNI 10339/2005.

2. Qualora non vi sia alcuna alternativa a monte, al fine di abbattere i prodotti di combustione e cottura e le relative emissioni odorifere moleste è possibile ricorrere, sempre previo rilascio del parere sanitario, a specifici sistemi di abbattimento.

3. Le principali tecnologie applicabili per le finalità sopra descritte, provviste da apparecchiature quali cappe ecologiche e abbattitori di fumi, con e senza aspiratori, adottabili in relazione delle diverse caratteristiche degli ambienti di lavoro e della qualità e quantità delle emissioni, sono di seguito elencate, in modo esemplificativo e non esaustivo. Ulteriori sistemi e tecnologie sono oltremodo valutabili sulla base delle prestazioni offerte.

- a) Pretrattamenti (filtrazione, precipitazione elettrostatica), utilizzati al fine di trattenere alcune particelle prima dell'immissione dei fumi in una colonna di adsorbimento a carboni attivi, evitandone il rapido intasamento. L'efficienza di rimozione delle sostanze odorogene è praticamente nulla.
- b) Adsorbimento (su carboni attivi, allumina e zeoliti), basato sulla cattura delle molecole odorogene da parte di una superficie solida detta adsorbente (abbattimento tra il 90-99%); il materiale solitamente più utilizzato è il carbone attivo. Nel caso in cui si debba operare a temperature elevate e con alti contenuti di umidità l'utilizzo di carbone attivo è sconsigliato;

per queste situazioni risulta più indicato effettuare l'adsorbimento con silica gel, zeoliti o ossidi metallici.

- c) Assorbimento chimico a secco; prevede essenzialmente il passaggio in una camera di ossidazione, in cui un materiale poroso di supporto è impregnato di una sostanza ossidante (diossido di cloro, permanganato di potassio, ecc.), che causa l'ossidazione delle sostanze odorigene rendendole non odorose, seguita da uno stadio di adsorbimento su carboni attivi per eliminare eventuali composti non ossidati.
- d) Assorbimento; è sovente il miglior trattamento quando si devono depurare portate elevate caratterizzate da modeste concentrazioni di sostanze odorigene; si basa sul trasferimento di materia tra un gas solubile e un solvente liquido, che ha luogo all'interno di una colonna di lavaggio dei fumi. I componenti odorosi una volta assorbiti possono poi prendere parte ad una reazione chimica che genera sostanze non odorose. Il liquido di assorbimento maggiormente impiegato è l'acqua con un'efficienza di rimozione del 90%. Per aumentare l'eliminazione di determinati composti odorosi l'acqua di lavaggio può essere additivata con sostanze chimiche.

4. L'adozione di sistemi di captazione ed allontanamento e/o abbattimento di odori, vapori o fumi, sono prescritti in particolare in relazione alle emissioni, derivanti da ambienti di cottura intensiva e prolungata (cucine, fast food, ristoranti, ecc.), rilasciate sia in ambiti pubblici (strade e piazze) che semi-pubblici e condominiali (cortili, chiostre) o privati (cavedi interni ai fabbricati). In particolare all'adozione di tali sistemi è sottomesso il rilascio delle autorizzazioni di attività; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata e certificata la periodica manutenzione.

#### **Art. XVII.7 *Illuminazione***

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale integrativa gli ambienti di seguito elencati:

- a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili, camere oscure);
- d) locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle unità immobiliari e le scale comuni;
- f) servizi igienici di alloggi dove esista già un bagno, dotato di w.c, illuminato naturalmente;
- g) servizi igienici, di alloggi sino a mq. 40 di superficie del pavimento, con una sola camera da letto, anche a due letti, anche se non esiste altro bagno illuminato naturalmente;

2. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate

convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi.

#### **CAPO 59°. REFLUI FOGNARI**

##### **Art. XVII.8 *Riferimenti e tipologie di smaltimento dei reflui fognari***

1. Costituisce riferimento per le disposizioni di cui al presente Capitolo la LR del 3/10/1997, n. 10 e s.m.ei., nonché quanto nel D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 e s.m.ei..
2. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei titolari proprietari.
3. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - a) acque meteoriche (bianche);
  - b) acque reflue civili distinte in:
    - i. acque nere, cioè quelle provenienti da attività domestica e metabolica quali cucine e wc;
    - ii. acque grigie, cioè quelle provenienti da attività domestica quali lavaggi indumenti e igiene personale ed esclusa quella proveniente da cucine e wc;
  - c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
4. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale.
5. Nelle nuove costruzioni per le acque grigie di cui al punto b)ii bisogna prevedere, ove tecnicamente possibile, una rete di scarico "duale" che ne permetta il riutilizzo come acque per l'alimentazione delle cassette wc. Qualora le acque meteoriche possono essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si deve provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che possono confluire nel condotto delle acque tecnologiche.
6. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Nelle zone servite da pubbliche fognature non sono ammessi scarichi di acque reflue aventi recapito diverso dalle fognature. L'esistenza di un condotto della rete di fognatura, posto fino ad una distanza massima di m. 50 dagli immobili interessati, implica l'obbligo di allaccio allo stesso condotto sia nel caso di nuove edificazioni che di interventi su edifici preesistenti.
7. I tubi dell'acqua potabile possono essere realizzati sul confine, mentre quelli dell'acqua lurida, del gas e simili non devono essere collocati a distanza inferiore a cm. 100 dal confine.
8. Per gli interventi edilizi che prevedono sistemi di smaltimento di nuova realizzazione, le specifiche scelte progettuali devono consentire di giungere alla migliore efficacia ambientale dell'opera prevedendo lo smaltimento dei reflui fognari nel rispetto dei limiti previsti dal D.Lgs. 03.04.2006, n. 152

e s.m.i.. I sistemi già esistenti devono adeguarsi alle citate normative, per quanto possibile, secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali.

**Art. XVII.9 *Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura***

1. Lo scarico di acque reflue civili in pubblica fognatura è sempre ammessa previa richiesta di nulla osta all'allaccio e presentazione di progetto al Comune.
2. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura delle acque provenienti da attività lavorativa è rilasciata dal Comune unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico deve richiedere una nuova autorizzazione, allegando le planimetrie delle reti di scarico, aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

**Art. XVII.10 *Accessibilità all'ispezione ed al campionamento***

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.
2. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, dal D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i., qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ovvero abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il citato D. Lgs. n. 152/2006.
4. Le vasche interraste adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

**Art. XVII.11 *Zone non servite da Pubbliche Fognature***

1. Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare nella pubblica fognatura, perché inesistente o inadeguata dal punto di vista idraulico, lo smaltimento deve avvenire in conformità alla normativa nazionale vigente. In particolare:
  - a) Nel caso di interventi su impianti di smaltimento preesistenti, se il regime degli scarichi non comporta variazioni quantitative e/o qualitative, può essere mantenuto lo scarico esistente con le stesse caratteristiche dichiarate nella denuncia presentata. Rimane l'obbligo di installare, ove

possibile, a monte del recapito esistente una vasca settica tipo Imhoff, adeguatamente dimensionata, e di predisporre l'allaccio alla pubblica fognatura.

- b) Nel caso di interventi che comportino variazioni al regime degli scarichi e nel caso di nuove realizzazioni, il dimensionamento dell'impianto di trattamento dei reflui deve essere fatto in base al numero di Abitanti Equivalenti (AE). Gli impianti devono avere le caratteristiche tecniche indicate dalle Norme tecniche generali per la regolamentazione dello smaltimento dei liquami sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo", riportate nell'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento 4 febbraio 1977.

**Art. XVII.12      *Calcolo degli Abitanti Equivalenti***

1. Nei casi di immobili di consistenza inferiore a 50 vani o 5.000 mc e comunque inferiore a 50 Abitanti Equivalenti (AE), così come definiti dal D. lgs n.152/2006, si ritengono valide le prescrizioni di cui alle "norme tecniche generali per la regolamentazione dello smaltimento dei liquami sul suolo e nel sottosuolo", riportate nell'allegato 5 della Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento 4 febbraio 1977 recante Criteri metodologie e norme tecniche generali per la tutela delle acque dall'inquinamento.
2. Solo in caso di  $AE < 50$ , lo smaltimento dei liquami civili od assimilabili, provenienti dagli insediamenti civili, con esclusione di acque meteoriche, sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo può avvenire, attraverso chiarificazione esclusivamente in vasca settica tipo Imhoff e successivo smaltimento negli strati superficiali del suolo mediante subirrigazione o pozzo assorbente le cui caratteristiche tecniche e dimensionali devono rispettare quelle riportate nell'allegato 5 della Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento 4 febbraio 1977.
3. Nel caso di  $AE > 50$  è necessario effettuare il trattamento del refluo attraverso un impianto di ossidazione totale e successivo smaltimento negli strati superficiali del suolo mediante subirrigazione o pozzo assorbente adeguatamente dimensionati sulla base di una relazione idrogeologica redatta da professionista abilitato; il progetto dell'impianto di depurazione e smaltimento dovrà essere presentato al Comune per la preventiva autorizzazione prima della sua realizzazione.

**CAPO 60°.      ACQUA E PERMEABILITÀ DEI SUOLI**

**Art. XVII.13      *Approvvigionamento idrico***

1. Gli edifici che comprendono locali destinati a funzioni abitativa, terziaria, produttiva, ricettiva devono essere provvisti di acqua potabile corrente proveniente da acquedotto pubblico o ad uso pubblico. E' ammesso l'approvvigionamento da fonti diverse per gli insediamenti in zona agricola.
2. L'approvvigionamento per l'uso potabile e domestico da fonti diverse, in fase di presentazione di richiesta di titolo abilitativo edilizio deve essere dichiarato, dimostrato e devono essere documentate le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.
3. L'impianto idrico deve essere progettato e realizzato secondo le normative tecniche vigenti e deve garantire una fornitura di acqua adeguata all'uso ed alle dimensioni dell'immobile ed all'utenza.

4. Sono ammessi impianti di sollevamento con autoclave alle seguenti condizioni:

- a) l'acqua proveniente dall'acquedotto comunale deve essere immessa in apposito serbatoio di accumulo, a servizio dell'autoclave, con caratteristiche e materiali previsti dalle normative vigenti;
- b) per nessun motivo l'acqua pompata può ritornare nella rete pubblica e pertanto non deve esistere alcun allaccio diretto tra l'eventuale rete comunale e la rete interna dell'edificio;
- c) lo scarico e il tubo di troppo pieno devono svuotare in apposita vaschetta che immette in una tubazione di scarico esterna. E' vietato innestare lo scarico o il tubo di troppo pieno direttamente nelle fognature.

**Art. XVII.14     *Acque sotterranee***

1. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.11.12.1933, n.1775.

2. I lavori finalizzati alla realizzazione di pozzi per l'emungimento idrico sono soggetti ad autorizzazione dei competenti Uffici regionali ed ad autorizzazione comunale. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti.

**Art. XVII.15     *Invarianza idraulica***

1. Salvo quanto stabilito nei commi seguenti, sono vietate tutte le modificazioni della superficie del suolo che abbiano l'effetto, anche indiretto, di determinare un incremento del deflusso delle acque dalla superficie del suolo verso la rete fognaria, la rete idrografica naturale e artificiale o le sedi stradali.

2. Nelle nuove edificazioni e trasformazioni del territorio, l'invarianza idraulica dei deflussi è ottenuta mediante uno o più dei seguenti interventi:

- a) raccolta delle acque piovane in cisterne o vasche, e successivo utilizzo, previo trattamento, se necessario, per usi ammissibili (irrigazione di aree verdi, lavaggio di cortili e piazzali, lavaggio di veicoli e alimentazione di sciacquoni) nei limiti definiti dell' art. 3 del D.M. Ambiente 12.06.2003, n. 185;
- b) dispersione nel suolo con soluzioni tecniche idonee di tipo diffuso (superfici permeabili) o concentrato (trincee d'infiltrazione, vasche d'infiltrazione, pozzi disperdenti etc.);
- c) temporaneo accumulo in idonee vasche di laminazione, con scarico graduale nella rete fognaria pluviale o nella rete idrografica naturale o artificiale;
- d) sistemazione a verde delle coperture ("tetti verdi"), con specie vegetali poco idroesigenti, e comunque provvedendo al fabbisogno idrico esclusivamente con le acque piovane raccolte ai sensi dalla lettera a), e/o con il riuso delle "acque grigie" di cui all'Art. XVII.8;
- e) loro pubblicazione si applicano le seguenti norme transitorie:

3. Fino alla approvazione di apposito Regolamento da parte dell'Amministrazione si applicano le seguenti norme transitorie:

- a) la capacità utile delle cisterne o vasche deve essere pari ad almeno 0,7 mc per mq di superficie coperta o pavimentata. Ogni anno la cisterna o vasca deve essere completamente svuotata e ripulita dei sedimenti e deve essere verificata l'efficacia del sistema di raccolta delle acque;
- b) la superficie netta d'infiltrazione non può essere inferiore a 0,5 mq per mq di superficie coperta o pavimentata;
- c) le vasche di laminazione possono essere realizzate se a valle vi è la rete fognaria pluviale in esercizio fino al recapito sicuro. La portata massima in uscita dalla vasca di laminazione non può essere superiore a quella che sarà indicata, per lo specifico intervento, dall'ufficio comunale responsabile degli impianti fognari.
- d) la dispersione nel suolo in forma concentrata non può essere attuata nei seguenti casi:
  - i. nelle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all' art.94 del D.lgs 03.04.2006, n.152;
  - ii. ad una distanza inferiore a 1,5 Pf, con:
    - fondazioni superficiali Pf = profondità di posa delle fondazioni degli edifici;
    - fondazioni profonde Pf = profondità dell'intradosso del solaio di calpestio del piano cantinato.

4. Il divieto non si applica se vengono adottate idonee soluzioni tecniche a protezione delle fondazioni e dei piani cantinati (ad es. impermeabilizzazione delle strutture) la cui efficacia deve essere dimostrata in apposito studio. Lo stesso studio deve dimostrare che la capacità di dispersione del suolo è superiore alla portata scaricata.

5. Al fine di favorire la riduzione dei consumi e/o la sostituzione di risorse pregiate con altre meno pregiate (acque piovane accumulate in cisterne, "acque grigie", reti duali) il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato, in riferimento all' art.146 comma 2 del D.lgs 152/2006, alla previsione, nel progetto e nella certificazione idraulica di:

- a) installazione di contatori o lettori di consumo individuali per singola unità abitativa;
- b) reti duali per l'utilizzo di acque meno pregiate, per usi compatibili;
- c) almeno una delle tecniche di risparmio idrico seguenti:
  - i. raccolta separata delle acque piovane defluenti dalle coperture e dalle superfici non inquinanti, ed loro utilizzo, previo trattamento se necessario, per usi ammissibili, in conformità al D.M. Ambiente 12.06.2003, n. 185;
  - ii. raccolta separata, idoneo trattamento e riuso, nei limiti dell' art.3 del D.M. 185/2003, delle acque usate a basso carico inquinante ("acque grigie"), provenienti dai lavabi, dalle docce e dalle vasche da bagno, con esclusione di quelle provenienti da w.c., bidet, lavelli di cucine, vuotatoi, pile e scarichi di elettrodomestici.

6. Negli interventi di nuova costruzione, di manutenzione straordinaria e ristrutturazione urbanistica possono essere previsti serbatoi per la raccolta delle acque destinate al consumo umano erogate dall'ente gestore del servizio di acquedotto solo se ciò è espressamente consentito dall'ente gestore e

purché siano adottati efficaci misure atte ad evitare perdite e ad impedire inquinamenti. I criteri di progettazione, le modalità di realizzazione, collaudo, esercizio e manutenzione delle opere di cui al presente articolo si atterranno alle seguenti misure minime:

- a) I contatori individuali devono essere installati in modo da essere facilmente visibili dall'utente, così da abituarlo a comportamenti di risparmio idrico.  
Qualora l'ente gestore del servizio di acquedotto imponga installazioni in posizioni che non consentono tale possibilità, deve essere installato oltre al contatore un lettore dei consumi ben visibile.
- b) Le reti per l'utilizzo delle acque meno pregiate distribuite nella rete duale, delle acque piovane e delle acque grigie devono essere adeguatamente differenziate in modo che siano sempre immediatamente riconoscibili;
- c) In caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia bisogna utilizzare accorgimenti per il risparmio idrico quali sistemi di risparmio nell'erogazione dell'acqua potabile per i vasi igienici e per i sanitari (sciacquoni dei w.c. con tasto interruttore di flusso o doppio tasto, rubinetti monocomando, rubinetti con frangi-getto, rubinetti con apertura e chiusura tramite fotocellula etc.).

## **TITOLO XVIII. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE IN EDILIZIA**

### **CAPO 61°. PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA**

#### **Art. XVIII.1 *Finalità e contenuti***

1. Il PSC/REU promuove l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile in edilizia, ai sensi dell'Art. 53bis della LR 19/2002 e della LR 4 novembre 2011, n° 41, *Norme per l'abitare sostenibile* (di seguito LR 41/2011), nonché nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi desumibili dalla normativa vigente, in attuazione della Direttiva 2002/91/CE del 16 dicembre 2002, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e della Direttiva 2006/32/CE del 5 aprile 2006, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

2. In riferimento alle leggi, direttive e regolamenti di cui al precedente c.1 ed entro i limiti dei compiti assegnati ai Comuni dall'Art. 3, c.3 della LR 41/2011, il PSC/REU disciplina:

- a) la permeabilità dei suoli urbani, con l'individuazione di rapporti tra superfici permeabili e non permeabili;
- b) la raccolta ed il riuso delle acque piovane al fine del razionale impiego delle risorse idriche;
- c) i requisiti ecologici delle componenti edilizie, dei materiali, delle tecnologie e degli impianti anche ai fini della qualità dell'aria all'interno degli edifici;
- d) l'utilizzo di fonti di energie rinnovabili ed il risparmio energetico.

3. L'Amministrazione promuove indagini, ricerche e sperimentazioni per favorire lo sviluppo e la diffusione della sostenibilità ambientale in edilizia e dell'architettura ecologica, e promuove altresì programmi di formazione e divulgazione.

**Art. XVIII.2 *Incentivi economici ed urbanistici***

1. In riferimento all'Art. 12 della LR 41/2011 e nell'ambito dei limiti da questa fissati per gli incentivi consentiti ai Comuni in favore di coloro che effettuano interventi di edilizia sostenibile secondo i requisiti di cui al Regolamento ed al Disciplinare tecnico di cui all'Art. 10 della stessa legge, l'Amministrazione si riserva di applicare incentivi economici, anche mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti e fino ad un massimo del 50 per cento per unità abitative plurifamiliari e del 100% per unità abitative unifamiliari e bifamiliari.

2. Con apposita deliberazione consiliare l'Amministrazione comunale potrà applicare i seguenti incentivi di carattere edilizio-urbanistico:

- a) riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria o del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 in misura crescente, partendo da un minimo del trenta per cento, a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di risparmio idrico e di altri requisiti di sostenibilità energetico-ambientale di cui alla presente legge, secondo quanto previsto nel regolamento di esecuzione ed attuazione;
- b) eventuale riduzione delle imposte comunali sugli immobili, compatibilmente con le vigenti norme in materia;
- c) incrementi da un minimo del dieci per cento ad un massimo del venti per cento del volume consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, al netto delle murature, per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti, compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia e distanza fra i fabbricati (fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni. Tali incrementi non costituiranno variante agli strumenti urbanistici generali.

3. Gli incentivi previsti dal c.2 saranno graduati in modo da favorire la sostituzione di edifici e la riqualificazione di quartieri caratterizzati da elevati livelli di inefficienza energetica e incompatibilità ambientale opportunamente diagnosticati, escludendo edifici e contesti urbani storici di valenza ambientale, culturale e architettonica.

**Art. XVIII.3 *Altre disposizioni per l'applicazione delle disposizioni sulla sostenibilità in edilizia***

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, per gli interventi in cui esso sia obbligatoriamente previsto, al rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo.

2. Gli interventi per la sostenibilità edilizia di cui agli articoli del seguente Capo 62°, conformemente a quanto nell'Art. 11 della LR 41/2011 non si computano, ai fini della determinazione degli oneri e dei contributi concessori nonchè per la determinazione degli standard urbanistici. In particolare nei nuovi

interventi edilizi sono esclusi dai computi relativi alle volumetrie e superfici coperte e utili gli aumenti di spessore, realizzati per esigenze di isolamento termico, per gli spessori che:

- a) nei muri esterni, superano le dimensioni minime di 30 cm e fino a 50 cm complessivi;
- b) nei solai, di copertura e intermedi, superano le dimensioni minime di 20 cm e fino a 45 cm complessivi.

Sono inoltre analogamente esclusi dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili

- c) le serre solari e bioclimatiche, come definite dal successivo Art. XVIII.5, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e siano conformi alle caratteristiche ed alle dimensioni massime definite nel suddetto articolo;
- d) i maggiori spessori dovuti alla realizzazione di coperture verdi, siano esse sommitali o a quote intermedie, fino ad un massimo di 40 cm (per lo strato di drenaggio ed il terreno vegetale) da aggiungersi ai maggiori spessori di cui al precedente c.2 b);
- e) tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti).

3. Le disposizioni di cui al precedente c.2 e relative4 lettere si applicano anche:

- a) alle variazioni delle altezze massime, nonché alle distanze dai confini e dalle strade e tra gli edifici, qualora non comportino ombreggiamento delle facciate di terzi;
- b) al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

4. Per interventi sugli edifici realizzati o modificati ai sensi della presente legge, non è consentita la successiva riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del c.2.

5. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

6. Ai fini del rilascio dei provvedimenti autorizzativi, comunque denominati, coerenti con i requisiti di sostenibilità ambientale previsti dalla LR 41/2011, deve essere allegata apposita documentazione tecnica che definisca il soddisfacimento dei requisiti secondo quanto definito, per le diverse tipologie di opere, agli articoli del seguente Capo 62°.

## **CAPO 62°.      INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA**

### **Art. XVIII.4 *Isolamento termico degli edifici***

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici di tutte le categorie ad eccezione dei fabbricati industriali,

artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, che prevedano la sostituzione dei serramenti esterni e/o prevedano la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento della copertura, o di eventuali solai verso esterno, contro terra o verso locali non riscaldati, è fatto obbligo di realizzare una trasmittanza termica U del singolo componente oggetto d'intervento non superiore ai seguenti valori:

- a) -pareti esterne di 0,25 W/m<sup>2</sup>K,
- b) -strutture opache orizzontali di copertura e strutture opache orizzontali intermedie e di pavimento 0,23 W/m<sup>2</sup>K,
- c) -chiusure trasparenti (valore medio vetro/telaio) 1,7 W/m<sup>2</sup>K.

Eventuali sottofinestre e cassonetti per avvolgibile dovranno avere le medesime caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

2. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

#### Art. XVIII.5 **Serre solari e bioclimatiche**

1. Si definiscono serre solari e bioclimatiche le opere edilizie aventi caratteristiche di sistemi bioclimatici passivi strettamente funzionali al risparmio energetico per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare e il guadagno termico solare negli edifici.

2. I relativi volumi e superfici, conformemente a quanto in Art. XVIII.3, non sono computati nel calcolo dei volumi e della SUL purché rispettino le seguenti condizioni:

- a) dimostrino, attraverso calcoli energetici redatti da professionista abilitato allegati al progetto e sviluppati secondo quanto disposto dalle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (DM 26 giugno 2009), la riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, grazie allo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
- b) abbiano dimensioni in pianta non superiori al 30% della SUL dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento; sul volume e la superficie deve sussistere atto di vincolo circa la destinazione;
- c) non determinino nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.);
- d) i locali retrostanti mantengano il rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta previsto dai regolamenti di igiene localmente vigenti;
- e) ove dotati di superfici vetrate, queste siano apribili per non meno del 50%, in modo da evitare ristagni di aria calda, e siano dotati di dispositivi di ombreggiamento (anche tramite opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;

3. Le serre solari devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

4. Nel caso di interventi su immobili condominiali sono favorite le soluzioni volte a integrarsi ed a risolvere unitariamente, sotto il profilo architettonico ma anche al fine di maggiore efficienza climatica, il disegno dei fronti interessati dalla realizzazione di serre solari nelle diverse unità immobiliari ai diversi piani dello stabile condominiale.

5. Il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso.

#### **Art. XVIII.6 *Integrazione delle fonti rinnovabili di energia***

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, di edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti o di ampliamenti l'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idrico-sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali dei consumi di energia termica.

I limiti di cui al precedente c1 sono:

- f) ridotti del 50% per gli edifici situati nei centri storici;
- g) incrementati del 10% per gli edifici pubblici.

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, è fatto obbligo in sede progettuale di prevedere l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio. A tal fine, è obbligatoria l'installazione sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili asserviti agli utilizzi elettrici dell'edificio.

In caso di utilizzo di pannelli solari fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

#### **Art. XVIII.7 *Orientamento e schermatura degli edifici***

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
- b) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest;

- c) gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- d) le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile.

2. Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato alle ore 10,12,14 del 21 dicembre un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito;

#### Art. XVIII.8 **Materiali da costruzione**

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è preferibile l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- a) l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
- b) l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
- c) l'utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;
- d) l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

2. Si fa obbligo di utilizzare almeno il 30% dei rifiuti inerti derivati da opere di costruzione e demolizione per tutti gli interventi edilizi con finalità abitative e produttive. Nel caso in cui il progetto di urbanizzazione preveda la realizzazione di rilevati o riempimenti devono essere impiegati materiali e componenti derivanti da attività di riciclaggio per almeno il 50% del volume complessivo movimentato.

#### Art. XVIII.9 **Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche**

1. Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, con superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, dovranno essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo, l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per

consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale).

2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:

- a) irrigazione aree verdi
- b) pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
- c) usi tecnologici
- d) usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva
- e) alimentazione cassette di scarico dei w.c.

3. Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione:

- i. del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
- ii. del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
- iii. del periodo di secca.

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

4. Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile. Dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi di risparmio, rispetto al dato stimato di 250 l/giorno/abitante:

- a) per i nuovi edifici:
  - i. residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 30%
  - ii. sportivi/terziario riduzione del 40%
- b) per edifici esistenti:
  - i. residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 20%
  - ii. sportivi/terziario riduzione del 30%

A titolo esemplificativo si dovranno prevedere:

- cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt.-5/7 lt.) o "acqua stop";
- contabilizzazione separata (contatori singoli);
- miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso;
- eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete
- dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (edifici pubblici).

La misura si ritiene assolta qualora venga dimostrato, in sede progettuale, che le scelte progettuali di dotazione impiantistica possa permettere le % di riduzione di cui sopra.

5. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, sono favorite tutte le soluzioni che permettano il trattamento e recupero completo del ciclo delle acque. In tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici è favorita anche la depurazione delle acque nere mediante sistemi naturali (fitodepurazione) e il riutilizzo delle acque depurate per irrigazione o la restituzione al ciclo naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento della rete idrografica.

**Art. XVIII.10 *Isolamento acustico***

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che migliorino del 5% i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

**Art. XVIII.11 *Permeabilità dei suoli***

1. Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, almeno il 40% della superficie del lotto deve essere mantenuta non costruita fuori terra così da essere permeabile alle acque piovane e adibita a verde privato o altra destinazione compatibile. In tale superficie possono essere utilizzate pavimentazioni semipermeabili purché mediante allegata relazione di studio idraulico si dimostri l'equivalenza della loro capacità drenante.

2. Quanto al precedente c.1 si applica anche in tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che comprendono la manutenzione o trasformazione delle superfici non coperte quali cortili, parcheggi, strade interne e simili, che, ove non permeabili, devono essere rese permeabili alle acque piovane, per una superficie almeno pari a quella di cui al precedente comma, salvo che l'edificazione esistente copra una superficie maggiore. Nel caso di restauro conservativo di pavimentazioni esistenti di interesse storico o artistico possono essere adottate, ove possibile, soluzioni tecniche equivalenti.

3. L'indice di permeabilità  $I_p$ , di cui all'Art. XV.4 è un indice percentuale di qualità ambientale applicato al lotto edilizio al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde. L'indice si esprime con un valore compreso tra 0%, superficie completamente sigillata, e 100%, completamente permeabile.

4. Si impongono come valori minimi un indice pari:

- a) almeno al 20% per le zone produttive;
- b) pari almeno al 40% per le zone residenziali.

5. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili per almeno metà delle aree, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadri.

6. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucciolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

**Art. XVIII.12      *Certificazione energetica e classe minima per le nuove costruzioni***

1. Su tutto il territorio comunale, per gli edifici di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, scolastico, terziario ed alberghiero, al fine del rilascio dell'agibilità è obbligatoria la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (di seguito APE), rispondente ai criteri indicati dalla direttiva 2010/31/UE.

2. Fino all'aggiornamento tecnico della metodologia di calcolo della prestazione energetica prevista dall'articolo 4, c.1, del Decr. Legge 4 giugno 2013, n.63, per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici trovano ancora applicazione, ai sensi dell'articolo 9 del Decr. Legge 63/2003, i DPR emanati in attuazione del Decr. Lgs.vo 192/2005, in particolare il DPR 2 aprile 2009, n.59, il DM 26 giugno 2009 e le specifiche norme tecniche UNI e CTI.

3. Come disposto dall'art. 12 del Decr. Legge 4 giugno 2013 n.63, gli Attestati di Prestazione Energetica sono resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

4. L'amministrazione potrà disporre, anche in relazione a quanto disposto dalla Regione Calabria o in proprio Regolamento, gli standard minimi di fabbisogno di calore specifico (misurato in kWh/mqxanno) degli involucri edilizi, e/o le classi energetiche e i relativi protocolli o procedure di certificazione, da attestare ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

## **TITOLO XIX.      QUALITÀ ARCHITETTONICA ED URBANA**

### **CAPO 63°.      DECORO URBANO E QUALITÀ DEGLI SPAZI**

**Art. XIX.1      *Obiettivi generali***

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo utilizzo e della sua vivibilità e della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

2. In attuazione delle discipline di legge, l'Amministrazione può favorire la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) viene assicurata dagli operatori e verificata dagli Uffici comunali, nei casi previsti dalla legge e secondo le determinazioni dell'Amministrazione.

**Art. XIX.2 *Decoro degli spazi***

1. Gli spazi privati devono essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro urbano e pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove previsto, opportunamente arredati a verde.
2. A tale riguardo il Comune, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e/o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità imponendo anche la recinzione e la manutenzione dei terreni non utilizzati, indecorosi o pericolosi.
3. Il Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e i materiali ammessi per la realizzazione di tali opere, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. E' vietata la posa di qualsivoglia oggetto o contenitore non autorizzato sul suolo pubblico, anche se non fissato, l'allestimento di costruzioni leggere e di tendoni, nonché la sosta di aerostati, imbarcazioni, vetture, autobus, roulotte e similari quando non utilizzati come mezzi di trasporto (non in regola con le vigenti norme sulla circolazione). La disposizione non si applica nel caso di fiere campionarie, manifestazioni e/o apprestamenti stagionali che comportino occupazione temporanea del suolo pubblico, preventivamente autorizzata.

**Art. XIX.3 *Decoro degli edifici***

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. I proprietari degli edifici che prospettano su vie, piazze o comunque su spazi pubblici, devono mantenere le stesse in buono stato di conservazione e devono provvedere alla loro manutenzione.
2. A tale riguardo, qualora si renda necessario, per il grave stato di abbandono e/o degrado delle facciate degli edifici e/o per garantire la pubblica incolumità, il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente REU.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Comune impone ai proprietari la loro sistemazione, con modalità da stabilirsi caso per caso. Il Comune, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. Le parti architettonicamente unitarie dei prospetti degli edifici devono avere carattere di unitarietà, da mantenersi anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Il Comune può dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

## **CAPO 64°. EDIFICI**

### **Art. XIX.4 *Definizione degli elementi edilizi***

#### **1. Costituiscono **elementi strutturali** dell'organismo edilizio:**

- a) **Portico/porticato**; Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- b) **Loggia/loggiato**, Spazio praticabile coperto ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- c) **Tettoia**; Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- d) **Pensilina**; Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
- e) **Balcone**; Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- f) **Veranda**; Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
- g) **Ballatoio**; Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
- h) **Androne**; Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.
- i) **Lastrico solare**; Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
- j) **Terrazza**; Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- k) **Recinzione**; Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato e comunque la proprietà;
- l) **Cavedi**; Spazi destinati al passaggio delle canalizzazioni dell'impiantistica del manufatto edilizio ed alla ventilazione dei bagni o locali di servizio. Deve contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

#### **1. Costituiscono **elementi di finitura e arredo** dell'organismo edilizio:**

- a) **Pergolato**; Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. L'altezza massima nel punto più alto non potrà essere superiore a m 2,50. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
- b) **Tenda**; Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.
- c) **Vetrina**; Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

- d) **Altri elementi di arredo**; Costituiscono inoltre elementi di arredo strutture leggere a carattere temporaneo quali: pensiline, barbecue e forni in muratura, vere da pozzo, gazebo e voliere.

**Art. XIX.5 *Conformazione degli edifici: distanze e altezze***

1. Al fine della coerente conformazione degli edifici, in relazione ai differenti obiettivi di controllo dimensionale e morfologico per i diversi ambiti del territorio, il PSC/REU prevede variazioni delle misure che esprimono le grandezze edilizie, distanze ed altezze, già definite e misurate dall'Art. XV.3.

2. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, sono da osservarsi i parametri (Distanze e Altezze) prescritti dal PSC/REU nelle tabelle contenute:

- negli articoli di Parte C.TITOLO VIII per le diverse componenti del Territorio Agricolo Forestale – TAF, ed in particolare negli articoli:
  - Art. VIII.3, per l'edificabilità in generale negli ambiti dello Spazio rurale
  - Art. VIII.15, per l'edificabilità negli aggregati residenziali nello Spazio rurale
- negli articoli di Parte C.TITOLO IX per le diverse componenti e tessuti del Territorio Urbanizzato – TU e del Territorio da Urbanizzare - TdU, ed in particolare negli articoli:
  - Parte C.Art. IX.3, per gli edifici dei Tessuti del Centro antico di Cosenza
  - Art. IX.4, per gli edifici dei Tessuti di addizione otto-novecentesca
  - Parte C.Art. IX.5, per gli edifici dei Tessuti di antica formazione minori e dei Borghi collinari
  - Art. IX.7, per gli edifici dei Tessuti edilizi consolidati
  - Art. IX.8, per gli edifici dei Tessuti edilizi da consolidare
  - 0, per gli edifici dei Tessuti edilizi da riqualificare

3. Per gli interventi negli ambiti definiti in Parte C.TITOLO IX.Capo 33°, Città di nuovo impianto, si fa riferimento a quanto prescritto nelle Schede di ATR e Comparti del PSC/REU o entro strumenti attuativi da formarsi entro gli stessi ATR e Comparti. Gli stessi possono prevedere di derogare, solo in presenza di espressa e diversa indicazione convenzionale e planivolumetrica, dai limiti di cui ai seguenti commi.

4. Possono inoltre derogare dai limiti di cui ai seguenti commi, sempre e solo in presenza di espressa e diversa indicazione convenzionale e planivolumetrica, anche gli interventi in:

- modalità diretta convenzionata
- modalità indiretta, esterni agli ATR e Comparti di PSC/REU.

5. Al di fuori di quanto sopra disposto sono comunque da seguirsi, negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, le misure minime mutate da quanto al D.M. 1444/1968:

- |                                     |                            |                  |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------|
| ▪ <b>Distanza dai confini – Dc:</b> | <b>nello Spazio rurale</b> | <b>≥ 10,00 m</b> |
|                                     | <b>nello Spazio urbano</b> | <b>≥ 5,00 m</b>  |

La distanza viene misurata conformemente a quanto al comma 5 dell'Art. XV.3.

Al disotto di tale distanza le costruzioni sono ammesse a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà confinante mediante atto registrato e trascritto, da produrre contestualmente alla presentazione del titolo, sempre ovviamente fatta salva la distanza fuori terra tra edifici, tra fronti finestrate, minima inderogabile di m. 10.

- **Distanza degli edifici dalle strade – Ds:**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>nello Spazio rurale</b> | <b>≥ 10,00 m</b> |
| <b>nello Spazio urbano</b> | <b>≥ 5,00 m</b>  |

Per i casi non specificamente riferibili alle tabelle dei parametri edilizi ed urbanistici richiamate al precedente comma 1, deve essere conforme a quanto prescritto dall'Parte C.Art. XI.5, in relazione alla classificazione delle strade.

La distanza viene misurata conformemente a quanto al comma 6 dell'Art. XV.3.

- **Distanza fuori terra tra edifici - De** **≥ 10,00 m**

La distanza viene misurata conformemente a quanto al comma 7 dell'Art. XV.3.

La distanza è prevista tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatte salve le deroghe previste dall'art. 11 del D.Lgs. 115/2008 e nel presente PSC/REU all'Art. XVIII.3.

6. Le suddette misure minime saranno da applicarsi in forma variata solo in relazione a quanto ai precedenti commi da 2 a 4, o conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovraordinate, derogatorie o sostitutive di quanto al D.M. 1444/1968.

7. Nel rispetto di quanto ai precedenti commi, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti. Tale ultima condizione si intende soddisfatta nel caso di interventi mantenuti nella sagoma preesistente.

#### **Art. XIX.6 *Elementi di copertura***

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, finestre, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura, ove esistente, o nell'impianto di smaltimento dell'edificio.

3. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o ai pilastri degli edifici storici o sottoposti a vincolo nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso devono essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

**Art. XIX.7 Aggetti**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, non devono costituire pericolo per persone o/e cose e sono regolamentati nel modo seguente:

- a) sono sempre consentiti se non superiori a cm. 20;
- b) in presenza di marciapiede l'intradosso dell'aggetto non può essere posizionato ad una altezza inferiore a m.4,00, calcolata dal punto più alto dello stesso marciapiede;
- c) in mancanza di marciapiede l'intradosso dell'aggetto non può essere posizionato ad una altezza inferiore a m.4,50, calcolata dal punto più alto dello spazio pubblico;
- d) nei casi di cui ai precedenti punti b) e c) gli aggetti non possono comunque essere superiori a m. 1,20, se influenti ai fini del rispetto delle distanze dal fabbricato;
- e) gli aggetti negli spazi privati, nelle zone di minimo distacco, non devono essere superiori a m. 1,20 se influenti ai fini del rispetto delle distanze dal fabbricato;
- f) In tutti i casi, eventuali fioriere devono essere realizzate entro la sporgenza massima consentita;

2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- i. le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al precedente c.1, osservando in ogni caso le prescrizioni del D.Lgs 30.04.1992, n.285 e s.m.i. (Codice della Strada);
- ii. i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno dell'edificio oltre cm. 20.

**Art. XIX.8 Terrazzi e lastrici solari**

1. I terrazzi e lastrici solari, fatti salvi i diritti dei terzi, possono essere parzialmente coperti, fino al massimo del 30% (trenta per cento) della loro superficie praticabile, mediante strutture, aventi carattere di temporaneità e removibilità, lignee o metalliche, a condizione che la realizzazione non pregiudichi la statica dei fabbricati nonchè il decoro ed il rispetto delle linee architettoniche del fabbricato.

2. Al fine della realizzazione di serre o giardini d'inverno, di tali strutture, realizzate secondo i limiti dimensionali di cui al c.1, è consentita la chiusura con involucro a pareti vetrate.

3. Tali strutture accedono agli incentivi di cui all'Art. XVIII.3 solo ove ricorrano i requisiti, dimensionali, tecnologici, climatici e di orientamento, atti a definirli, come definito in Art. XVIII.5, come serre solari e bioclimatiche. Ove tali requisiti non ricorrano nel loro complesso, per i volumi realizzati dovranno essere corrisposti gli oneri e contributi di legge.

**Art. XIX.9 Corti e cortili, patii**

1. Si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti anche su diverse quote preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a 3 m. 2.

3.. La superficie netta di corti e cortili non deve essere inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano; essi non possono inoltre avere lati inferiori a 4 m.

4. Qualora le fronti che vi prospettano comprendano pareti arretrate rispetto al limite del cortile stesso, per ogni singolo arretramento, a partire da quello posto alla quota più alta, dovrà essere fatta la seguente verifica: il piano orizzontale in quota creato dall'arretramento dovrà avere una superficie superiore ad  $\frac{1}{4}$  di quella delle pareti che lo delimitano. In questo caso per il calcolo di cui al comma 3 si dovranno raffrontare solo la superficie del cortile, o dell'eventuale arretramento sottostante, e la somma delle pareti che vi prospettano.

5. Nel caso tale superficie risulti inferiore si dovrà procedere ad una nuova verifica assumendo come piano di riferimento quello corrispondente al piano cortile o all'eventuale arretramento sottostante considerando, per il calcolo di tale rapporto, la somma delle due superfici orizzontali, e, per le superfici verticali, la somma di tutte le pareti che delimitano tali superfici. Nel caso di arretramenti in successione tale verifica dovrà essere ripetuta fino a livello del cortile.

6. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

7. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.

8. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

9. I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica; essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

#### **Art. XIX.10 *Cavedi, cavedi tecnici e passi d'uomo***

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a  $\frac{1}{3}$  della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.

2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 mq;
- altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 mq;
- altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 mq;
- altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 mq.

3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno degli ATR, è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo solo per areare servizi igienici e cucine. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione, con la stessa sagoma o meno, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggiorare la situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

5. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

#### Art. XIX.11 ***Camini e canne fumarie e di esalazione***

1 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.

3. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.

4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'idonea evacuazione.

#### Art. XIX.12 ***Sottotetti e loro recupero ai fini abitativi***

1. Ai sensi della LR 19/2002, Art. 49, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, è consentito, nella *Città di antica formazione* e nella *Città di recente formazione*, per la sola componente *Tessuti consolidati*, e relativamente agli edifici a destinazione abitativa o terziaria esistenti alla data di entrata in vigore della stessa LR 19/2002, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- a) altezza utile media = m 2,20. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie utile relativa;
- b) rapporto illuminante (calcolato relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a m 1,50) pari o superiore a 1/15;
- c) gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- d) è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

2. Nei vani sottotetto, oggetto di intervento di recupero secondo i suddetti parametri, i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% (venticinque per cento) del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

**Art. XIX.13 *Piani seminterrati ed interrati e loro utilizzo a fini commerciali***

1. Ai sensi della LR 19/2002, Art. 49, nella *Città di antica formazione* e nella *Città di recente formazione*, per la sola componente *Tessuti consolidati* e relativamente agli edifici a funzione abitativa o terziaria o ricettiva esistenti alla data di entrata in vigore della stessa LR 19/2002, è consentito, il recupero ai fini commerciali dei piani seminterrati e interrati, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- a) altezza minima => m 2,70
- b) rapporto ventilante naturale pari o superiore a 1/15 della superficie utile, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- c) è consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che l'altezza dell'ambiente sottostante non sia inferiore a m 2,70;
- d) gli interventi non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate.

2. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei piani seminterrati e interrati esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

**Art. XIX.14 *Allacci ai servizi di rete***

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica, ove prevista, e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro o risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
3. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere certificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio. I proprietari sono tenuti a consentire, ove necessari, l'alloggiamento sui prospetti degli edifici di elementi di illuminazione pubblica.
4. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
5. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nell'ambiente urbano, nelle nuove costruzioni sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di: balconi, terrazzi che non siano di copertura dell'ultimo solaio, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, posizionate in modo da risultare impercettibili rispetto ai principali coni ottici dei pubblici spazi, possibilmente sul versante opposto le pubbliche vie.

Gli edifici composti da più unità immobiliari devono dotarsi di un'unica installazione centralizzata. Sulla copertura è consentito il posizionamento di una sola parabola. Qualunque sia la loro collocazione antenne e parabole non devono superare il diametro di cm. 120 e devono, così come i relativi cavi di collegamento, essere prive di scritte loghi o disegni e di colorazione tale che consenta loro di mimetizzarsi.

Le parabole non possono in alcun caso essere installate in contrapposizione visiva ad edifici di carattere storico artistico vincolati ai sensi del D.Lgs 22.01.2001 n.42 e s.m.i..

**Art. XIX.15 *Spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani***

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti, in contenitori, conformi alle disposizioni vigenti, appositamente collocati.
2. Nelle nuove costruzioni plurifamiliari ove siano previsti cortili, rampe o altre aree adeguate, devono essere realizzati appositi spazi per la collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata. Tali spazi che possono essere coperti o scoperti, devono essere facilmente accessibili dall'esterno, adeguatamente dimensionati in rapporto al numero di abitanti dell'immobile e tali da garantire il decoro dell'edificio e

dell'ambiente circostante e non sono computati nel calcolo delle superfici e dei volumi complessivi e delle distanze.

3. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti. Il locale deve avere:

- altezza minima di 2,40 m e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
- porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurinae antinsetti;
- allacciamento ad una presa d'acqua;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

4. Gli spazi integrativi ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- l'area per la raccolta rifiuti dovrà essere coperta ed avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- l'area dovrà essere dotata di presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
- i cassoni raccoglitori dovranno avere la superficie interna liscia con raccordi arrotondati e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurina e antinsetti.

#### **Art. XIX.16 *Recinzioni aree private***

1. Per le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con sistemi decorosi e duraturi e con le seguenti prescrizioni:

- a) Recinzione su strada o spazi pubblici, nelle zone residenziali: le recinzioni delle aree private di pertinenza devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc., e non superare l'altezza massima di m. 2,00 di cui: parti in muratura o calcestruzzo per una altezza massima di m. 1,00 e ulteriori m. 1,00 per ringhiera metallica o altra struttura leggera. L'altezza si intende misurata dalla quota del piano stradale o del marciapiede o del piano di campagna prospettante;

in caso di strade con livelletta in pendenza è consentito lo scalettamento ma la parte superiore dell' eventuale muro di base non può superare una altezza di m. 1,50

- b) Recinzioni tra proprietà private: le recinzioni possono essere realizzate secondo quanto stabilito dal codice civile.
- c) Recinzioni in aree specializzate a funzione produttivo-artigianale; è consentita una altezza massima di ml. 3.00, realizzata con qualsiasi materiale; restrizioni o specificazioni possono essere adottate in sede di PAU;
- d) in Zone vincolate: al fine di consentire le vedute, le recinzioni non possono superare i cm. 90 con eventuale ringhiera, realizzata in materiali con impatto visivo minimo, di ulteriori cm. 100.
- e)

2. Il Comune, in sede di approvazione di Strumenti Urbanistici Attuativi, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Possono comunque essere autorizzate delle soluzioni tipologiche e formali particolari, che meglio si inseriscono nel tessuto urbano. Possono essere costruiti muri di recinzione anche di maggiore altezza quando formino composizione architettonica con l'edificio.

3. In riferimento ai commi precedenti sono fatte salve eventuali specifiche prescrizioni discendenti da normative di sicurezza e di tutela.

#### Art. XIX.17 *Scivole e passi carrai*

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere realizzate tramite passi carrabili, opportunamente segnalati, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste per legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

2. Negli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione bisogna prevedere le uscite dai locali interrati o seminterrati realizzate mediante piani inclinati terminanti in zona di sosta orizzontali. In particolare:

- a) Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari a ml.4,00.
- b) Fra le uscite suddette e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza di almeno ml.10,00 misurata tra gli stipiti più vicini.
- c) Deve essere sempre assicurata una buona visibilità al conducente di veicoli, anche mediante l'uso di specchi opportunamente collocati.
- d) Le rampe di transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m.0,90.
- e) Le rampe non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

3. Per i passi carrai si fa esplicito riferimento all'art. 22 del D.Lgs 30.04.1992, n.285 e s.m.i. (Codice della Strada) ed all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada). E' consentita la deroga di cui al comma 6 del citato art.46 anche per la realizzazione

di nuovi passi carrai in edifici esistenti al fine di consentire la realizzazione di parcheggi di cui alla L.24.03.1989, n.122.

**Art. XIX.18 *Aree per posteggio cicli***

1. In caso di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, devono essere ricavati nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, spazi interni comuni destinati al ricovero ed al deposito delle biciclette, in misura idonea alla tipologia e dimensione dell'intervento.

**Art. XIX.19 *Marciapiedi e portici***

1. Nel caso in cui un edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente, compresa tra questo e l'edificio, non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a cura e spese del proprietario frontista.

2. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario fino a quando non sono gravate dalla servitù di pubblico passaggio. Il Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Sono altresì a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e dei corpi illuminanti nonché la fornitura di energia elettrica.

3. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, gravate da servitù perpetua di pubblico transito. E' peraltro vietato dotarli di tende e/o apprestamenti che ne impediscano la libera fruizione.

4. L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 5.00, mentre l'altezza deve essere uguale a quella del piano terra attigua al portico, salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di piano attuativo.

**Art. XIX.20 *Gazebi e posti d'ombra***

1. La creazione di attrezzature di supporto e di servizio quali gazebi e posti d'ombra, e pompeiane, deve avvenire nel rispetto delle norme sulle distanze dal confine stabilite dal codice civile, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo scritto con firme autenticate, registrato e trascritto nelle forme di legge e fermo restando quanto prescritto dalle normative vigenti.

2. Le suddette strutture devono essere realizzate con materiali adatti al contesto ambientale; devono inoltre essere mobili con la tassativa esclusione di strutture murarie o in cemento armato.

**Art. XIX.21 *Indicatori stradali e apparecchi per segnalazioni relative a servizi collettivi***

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private oltre che sui fronti prospicienti gli spazi pubblici anche negli spazi privati aperti al pubblico transito, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale o turistica;
- c) piastrelle dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici o simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

L'installazione di supporti o tabelloni per affissioni pubbliche è disciplinata da apposito regolamento; il REU fa riferimento a quanto nel Piano generale degli Impianti pubblicitari del Comune di Cosenza, approvato con Delibera CC n. 21 del 14 marzo 2007.

#### **Art. XIX.22 *Deroga per gli edifici storici***

1. Per gli interventi di cui al presente capitolo, sono fatte salve le norme relative agli edifici comunque vincolati o sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 22.01.2001 n.42 e s.m.i..

### **CAPO 65°. FABBRICATI RURALI**

#### **Art. XIX.23 *Fabbricati rurali di servizio all'azienda***

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fabbricati riservati agli usi agricoli di cui all'Art. XV.5 del REU.

2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:

- a) i fienili vanno costruiti a distanza sufficientemente da altri fabbricati agricoli, al fine di circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
- b) nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale vanno previsti due distinti reparti:
  - i. locali di lavorazione;
  - ii. locali di conservazione. In questi ultimi si potrà prevedere il pavimento rialzato di almeno cm 90 sul piano campagna per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporto, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5-1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi) per assicurare una illuminazione naturale uniforme. Essi devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra lo 0 e gli 8°C.

#### **Art. XIX.24 *Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo***

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, porcili, conigliarie, ecc. devono essere realizzati con strutture non precarie.

2. Le porcilaie possono essere realizzate ad una distanza minima di m 30 dalle abitazioni e dalle strade, salvo maggiori distanze fissate dalla legislazione vigente e dal PSC a protezione del nastro stradale. Devono essere sufficientemente areati ed avere pavimento inclinato per facilitare le opere di pulizia.

3. I pollai e le conigliere vanno posti ovunque possibile distaccati dalle residenze e, comunque, non possono risultare in diretta comunicazione con le stesse.

**Art. XIX.25 *Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali***

1. Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) viene realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti. In particolare vanno adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto.

2. Il dimensionamento dei ricoveri viene verificato in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero dei capi allevati, differenziato in capi grossi e capi piccoli.

3. Le nuove costruzioni vengono realizzate in soluzioni indipendenti dalla residenza e distanti dalle stesse non meno di m 60; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, con aperture a distanza non inferiore di m 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non si aprono sulla stessa facciata.

4. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo vengono realizzate in materiale impermeabile, oltre ad essere previste in modi tali da favorire adeguate condizioni di pulizia. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrature e delle necessarie coibentazioni per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali prossime a quelle riconosciute ottimali delle specie animali allevate.

**Art. XIX.26 *Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio***

1. Circa il trattamento degli effluenti zootecnici e delle acque reflue si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale in materia, in particolare al D.lgs 152/2006, Art. 101 e seguenti ed alla conseguente delibera di Giunta regionale 623/2007, Disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti dalle aziende di cui all'Art. 101, comma 7, lettere a), b), c) del Decreto legislativo n. 152/2006 e delle piccole aziende agroalimentari (Art. 38 D.lgs 152/1999) e modifiche al Programma d'azione di cui alla DGR n. 393/2006.

**Art. XIX.27 *Ricovero animali***

1. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta a rilascio di Titolo abilitativo previo parere dell'Azienda ASP, anche al fine di tutelare il benessere degli animali. I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono disporre di approvvigionamento diretto di acqua potabile, e risultare agevolmente pulibili e disinfestabili.

2. I recinti all'aperto vengono dislocati ad opportuna distanza dalle abitazioni e quando non presentino pavimento impermeabile vengono sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami. Tutti i locali di ricovero per gli animali garantiscono superfici finestate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete, e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

**Art. XIX.28 Lavorazioni olivicole**

1. Nell'ambito delle attività di frantoio, in base alla Legge 574/96 , al D.M. Del 06.07.2005 e al DGR n.17 del 16 del gennaio 2006 è fatto obbligo di realizzare appropriate vasche di stoccaggio per contenere, nei giorni di impossibilità dell'utilizzazione agronomica, le acque di vegetazione. La capacità delle vasche risulta tale da poter contenere le acque prodotte in 15 gg. di lavorazione, calcolata e dimensionata in base alla potenziale capacità delle macchine di molitura.

**Art. XIX.29 Capanni per il ricovero attrezzi e tettoie in zone agricole, a titolo precario**

1. E' ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi e tettoie, aperte o chiuse su un solo lato, a titolo precario e realizzate preferibilmente in legno ed esclusivamente quale dotazione necessaria per coltivazioni ed attività agronomiche conformi a quelle previste dal PSC/REU.

2. I manufatti possono essere autorizzati dietro presentazione di progetto che ne evidenzi il buon inserimento ambientale e previa sottoscrizione di formale atto d'obbligo alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività di coltivazione del fondo.

3. Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:

- a) Superficie minima del lotto da coltivare: mq. 2.000, con possibilità di accorpamento;
- b) Materiali ecocompatibili, con requisiti di totale reversibilità;
- c) Superficie coperta, Sc: max 8,00 mq per i capanni; max 15,00 mq per le tettoie;
- d) Altezza del fabbricato, H max 2,50 mt;
- e) Protezione consentita dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei

3. Non saranno ammesse altre tipologie (box in lamiera, pvc, ecc.) o manufatti precari assemblati con materiali di recupero; questi, qualora esistenti, dovranno essere rimossi all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme.

**Art. XIX.30 Piano di miglioramento aziendale PMA**

1. Per opere di miglioramento fondiario si intendono tutte quelle iniziative capaci di incrementare e migliorare le produzioni agricole e forestali ed il rispetto dell'ambiente. Tra le opere di miglioramento fondiario ammesse vi sono anche gli interventi riguardanti:

- a) - Annessi rurali;
- b) - Viabilità podereale;
- c) - Recinzioni;
- d) - Frangivento;
- e) - Approvvigionamento acqua potabile per uso aziendale;
- f) - Approvvigionamento acqua per uso irriguo;
- g) - Impianto di distribuzione delle acque a scopo irriguo;
- h) - Sistemazioni idraulico-agrarie;
- i) - Impianti arborei;
- j) - Serre e serre tunnel;
- k) - Ombrai o sistemi di copertura in rete per la protezione delle piante;

l) – Allacciamenti elettrici e sistemi alternativi di produzione di energia.

2. Le stalle vanno dimensionate tenendo conto dell'ingombro degli animali e dello spazio necessario per le corsie di alimentazione e di pulizia. Stalle, ricoveri e porcilaie, con le rispettive opere per le deiezioni, vanno dimensionate secondo la normativa vigente sul benessere degli animali o secondo la normativa vigente sulla zootecnica biologica. I fienili vanno dimensionati tenendo conto della produzione aziendale massima di fieno ottenibile, aumentabile di un terzo per eventuale approvvigionamento esterno. Orientativamente è possibile dimensionare un fienile, nelle aziende non irrigue, attribuendo ad 1 ha di superficie foraggera una volumetria di 300 mc ed in quelle irrigue 600 mc, ed in ogni caso va rapportato al fabbisogno alimentare delle UBA aziendali, aumentabile di un terzo per eventuale approvvigionamento esterno. Per le aziende agricole con produzione foraggera senza stalla i volumi massimi vanno determinati in base alla potenzialità alimentare di UBA che la medesima produzione sarebbe in grado di mantenere.

L'altezza minima alla gronda dovrà essere non inferiore a 4 metri. Per le stalle è ammessa la costruzione di silos a platea orizzontale a cielo aperto per la conservazione di foraggi insilati, in elementi prefabbricati o calcestruzzo, con pareti da tre lati di altezza max mt. 3 e dimensionati con una superficie massima di mq 5/capo bovino e, in ogni caso da rapportare al fabbisogno alimentare delle UBA aziendali, aumentabile di un terzo per eventuale approvvigionamento esterno.

3. Per le rimesse agricole il dimensionamento dovrà risultare adeguatamente rapportato all'ingombro delle macchine, attrezzature, scorte e contenitore dei prodotti, con possibilità di realizzazione anche al disotto delle abitazioni rurali. Di norma il dimensionamento potrebbe essere determinato raddoppiando l'ingombro reale dei mezzi tecnici ed aggiungendo 50 mq per lo spazio officina.

4. La nuova viabilità poderal è ammessa nei limiti di 200 ml/ha con larghezza compresa tra 3 e 5 ml. Per i centri aziendali è ammessa la pavimentazione in betonelle, o in cemento, o in asfalto.

5. Gli impianti di distribuzione delle acque a scopo irriguo possono essere fissi o semifissi, ed i relativi sistemi vanno previsti con modalità confacenti alle colture, ai corpi d'acqua da distribuire, alle disponibilità idriche ed all'esigenza di economizzare la risorsa idrica.

6. Le sistemazioni idraulico-agrarie, possono riguardare opere di affossatura, di drenaggio del suolo e di modellamento delle superfici. Nei terreni in pendio come quelli in piano, il modellamento dovrà essere accompagnato da un elaborato a dimostrazione della situazione di partenza con quella finale. Le recinzioni sono ammesse a custodia delle colture e dei centri aziendali; le stesse recinzioni sono ammesse lungo le strade, nel rispetto delle distanze previste dal REU. In zone particolarmente ventose, sono altresì ammessi opportuni frangivento a protezione delle colture o di serre, realizzate con essenze vegetali sempreverdi o con reti di plastica dell'altezza massima di mt 4,50, con relativi ancoraggi.

7. Con riferimento alle serre si distinguono:

- a) **Serre**; le Serre propriamente dette sono realizzate in strutture di metallo e copertura in vetro poggianti su fondazioni armate, con altezze variabili e derivanti da esigenze specifiche

- b) **Serre tunnel pesanti;** le Serre tunnel pesanti sono realizzate con tubolari in ferro zincato, predisposti per coperture con teli in PE a volte con interposta camera d'aria, o pannelli rigidi di polycarbonato o plexiglass o coperti con rete ombreggiante, pareti laterali in PE o rigide di polycarbonato, fissate al suolo con plinti di calcestruzzo non armato e in alcuni casi provvisti con un cordoletto di calcestruzzo, perimetrale e in superficie alt. max 0.50, di consolidamento dei tubolari, con altezze delle serre tunnel variabili e derivanti da esigenze specifiche.
- c) **Serre tunnel leggeri.** Le Serre tunnel leggeri sono strutture, da considerarsi in precario, realizzate in tubolari di ferro zincato, predisposte per la copertura con film plastico o rete ombreggiante, ancorate in modo non eccessivamente invasivo nel terreno, non collegate a fondazioni, facilmente smontabili e rimovibili, ed in cui il telo di copertura deve essere, a fine stagione agronomica, ripiegato o avvolto lateralmente

8. Per le distanze dai confini, per le Serre, si applicano i seguenti valori:

- a) – per le Serre propriamente dette, ml 5 dai confini di proprietà;
- b) – per le serre tunnel pesanti, ml 3 dai confini di proprietà;
- c) – per le serre tunnel leggere, ml 1,5 dai confini di proprietà.

#### **CAPO 66°. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE**

##### **Art. XIX.31 *Riferimenti ed obiettivi***

1. Le norme del presente Capo fanno riferimento alla LR 23 luglio 1998, n. 8 (LR 8/1998) ed alle normative e leggi nazionali che per essa costituiscono a loro volta riferimento.

2. Coerentemente con la LR 8/1998 gli articoli del presente Capo dettano norme e dispongono interventi diretti per la realizzazione e la piena utilizzazione dello ambiente progettato e costruito e quindi per lo svolgimento di ogni attività da parte di tutti i cittadini con la massima autonomia possibile, indipendentemente dall'età, dal sesso, dalle caratteristiche anatomiche, fisiologiche e senso-percettive, nonché dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse.

3. Tutti gli edifici pubblici o aperti al pubblico di nuova edificazione, nonché gli spazi urbani, in generale e in particolare quelli finalizzati al trasporto pubblico di persone, devono essere realizzati, conformemente alle normative di riferimento di cui al precedente articolo, senza barriere architettoniche, intese come ostacoli che limitano o negano l'uso autonomo a tutti i cittadini di spazi, edifici, servizi, strutture e, in particolare, impediscono la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, di natura permanente o temporanea e dipendente da qualsiasi causa.

##### **Art. XIX.32 *Interventi***

1. Al fine di garantire quanto al precedente articolo si dovrà prevedere o consentire in tutti gli edifici pubblici o aperti al pubblico di nuova edificazione, nonché negli spazi urbani, interventi idonei ad assicurare la libertà d'uso e la mobilità (conformemente ai livelli di accessibilità, visitabilità ed adattabilità, definiti dalle normative in materia) rispetto alle diverse esigenze degli utenti, compresa l'installazione di manufatti, apparecchiature e dispositivi tecnologici, idonei.

2. Per gli interventi di cui al precedente c.2 si richiamano integralmente quelli contenuti nell'*Allegato A - Descrizione tecniche di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche* della LR 8/1998. In particolare si fa integrale riferimento alle prescrizioni tecniche di attuazione da osservarsi nella progettazione, nell'esecuzione e nel controllo degli ambienti, degli edifici e delle strutture comprese nel campo di applicazione di cui al seguente articolo, contenute nell'Allegato A.

**Art. XIX.33 Campo di applicazione per tipologie di edifici**

1. Conformemente a quanto in Art. 4 della LR 8/1998 le norme del presente Capo si applicano a tutte le costruzioni, gli ambienti, le strutture, anche a carattere temporaneo, ed ai servizi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone . Più in particolare esse si applicano:

- a) agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo;
- b) a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione o a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità.
- c) gli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico;
- d) ai servizi speciali di pubblica utilità (tranvie, filovie, linee automobilistiche, metropolitane).

2. Gli interventi possono interessare:

- i. **Edifici privati** compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata; per questa categoria le prescrizioni tecniche di cui al D.M. 14.06.1989 n. 236 e s.m.i. necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati devono essere applicate per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - ristrutturazione di interi edifici.Per le varie tipologie edilizie bisogna assicurare:
  - 1. Edifici unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni: deve essere rispettato il solo requisito dell'adattabilità
  - 2. Edifici plurifamiliari a non più tre livelli fuori terra: le singole unità immobiliari devono essere rese visitabili, mentre per quanto attiene le parti comuni deve essere prevista la possibilità di installare nel tempo meccanismi di sollevamento;
  - 3. edifici plurifamiliari con più di tre livelli fuori terra: le singole unità immobiliari devono essere visitabili mentre per quanto attiene le parti comuni le stesse devono rispettare il requisito dell'accessibilità con l'installazione di meccanismi di sollevamento idonei.
- ii. **Edifici pubblici e privati aperti al pubblico;** per questa categoria le prescrizioni tecniche di cui al D.M. 14.06.1989 n. 236 e s.m.i. devono essere applicate per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione NC;
  - ristrutturazione RE;
  - manutenzione straordinaria MS;
  - cambio di destinazione d'uso da privato a pubblico o aperto al pubblico VU;
- iii. **Segnali ottici, acustici e tattili** da utilizzare negli ambienti e spazi di cui alle lettere precedenti.

Art. XIX.34 ***Contenuti e modalità di presentazione dei progetti***

1. Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati, per garantire il rispetto delle prescrizioni di cui al presente Capo ed alle normative di riferimento.
2. In particolare, al progetto edilizio per l'eliminazione di barriere architettoniche bisognerà allegare:
  - a) appositi elaborati grafici e relazione tecnica che, secondo la tipologia di intervento, dimostrino il rispetto delle specifiche prescrizioni;
  - b) dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni normative specifiche.

Art. XIX.35 ***Deroghe alla normativa sull' eliminazione delle barriere architettoniche***

1. Le prescrizioni di cui alla norme possono essere derogate esclusivamente per quegli edifici o loro parti che, in riferimento a normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, o per singoli locali tecnici con accesso riservato solo ad addetti specializzati.
2. I progetti di interventi di ristrutturazione possono proporre, in caso di dimostrata impossibilità di diversa soluzione tecnica, accorgimenti tecnici alternativi a quanto previsto dalla specifica normativa purché si dimostri il raggiungimento dell'obiettivo di eliminazione delle barriere architettoniche e del conseguimento dei livelli di qualità dello spazio costruito di accessibilità, visitabilità ed adattabilità. In questo caso, alla dichiarazione di cui all' art.1 comma 4 della L.09.01.1989, n° 13 devono essere allegati elaborati grafici e relazione tecnica che dimostrino che le alternative proposte risultano equivalenti o migliorative ai fini del raggiungimento degli scopi prescritti dalle norme.
3. Le suddette deroghe sono concesse dal Dirigente in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.



## **Parte E. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO 67°. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. XIX.1 *Decadenza di norme in contrasto.***

1. Tutte le norme comunali in materia, in contrasto con le norme del REU si intendono decadute.

#### **Art. XIX.2 *Aggiornamento norme regolamentari***

1. Le modifiche delle normative tecniche, di carattere regolamentare, in conseguenza di innovazioni legislative centrali e regionali o delle pratiche comunali di sperimentazione in materia, non costituiscono variante del PSC/REU.

