

# COMUNE DI LATTARICO

( Cosenza )



## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.

Sindaco - Ing. Antonio Gianfranco Barci

Vice Sindaco - Dott.ssa Antonella Blandi

Segretario Comunale - Dott.ssa Giovanna Spataro

LATTALAB - LATTARICO LABORATORIO DI PROGETTO  
PER LA QUALITA' URBANA

Coordinamento Scientifico - Prof. arch. Giuseppe Scaglione  
Gruppo di lavoro - arch. Vincenzo Cribari arch. Chiara Rizzi

Studio Geologico - Dott. Corrado Pirillo

Studio Agronomico - Dott. For. Carmine Pisano

Responsabile Unico del Progetto - Ing. Eduardo Biagio Iannace

Responsabile del Procedimento - Ing. Ferruccio Celestino

**REGOLAMENTO EDILIZIO – URBANISTICO**

# REGOLAMENTO EDILIZIO – URBANISTICO

## PARTE I°

### NORME GENERALI E DI INDIRIZZO PIANIFICATORIO

**\*\*DOCUMENTO PRELIMINARE\*\***

\*quanto definito con le presenti norme riveste carattere di massima e subirà ulteriori specificazione a seguito dello svolgimento della Conferenza di Pianificazione ex art 13 della Legge Regionale 19/2002

\*\*la scansione delle zone assume significato meramente metodologico

#### INDICE

##### CAPO I

###### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 0 Norma preliminare

Art. 1 Contenuto e Validità

Art. 2 Obiettivi

Art. 3 Elaborati costitutivi del P.S.C.

Art. 4 Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Art. 5 Rapporti con gli altri strumenti della Pianificazione Comunale e Sovracomunale – strumenti attuativi

Art. 6 – Progetti e programmi per settori specifici

Art. 7 – Comparti edificatori

##### CAPO II

###### NORME DI SALVAGUARDIA E TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO

###### A) NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA IN APPLICAZIONE DEL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Art. 1 Recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico

Art. 2 Aree a rischio idrogeologico perimetrate dal PAI

###### B) NORME DI SALVAGUARDIA E TUTELA E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 3 Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di corsi d'acqua

Art. 4 Invasi e alvei dei corsi d'acqua

Art. 5 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Art. 6 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Art. 7 Zone di tutela naturalistica

Art. 8 Zone di tutela agronaturalistica

Art. 9 Tutela dei crinali

Art.10 Tutela del sistema forestale e boschivo

Art.11 Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142) del D.Lgs. 42/04.

Art.12 Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

Art.13 Norme relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici del territorio

###### C) NORME DI TUTELA E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE

Art. 14 Norma Generale

Art. 15 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Art. 16 Strutture insediative territoriali storiche non urbane

Art. 17 Tutela della viabilità storica e della viabilità storico-panoramica

Art. 18 Recepimento disposizioni di cui alla Legge 308/2004 art 1 c. da 21 a 24

##### CAPO III

###### DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

###### A) NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

- Art. 2 Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico
- Art. 3 Individuazione cartografica
- Art. 4 Deroghe alle norme generali sui centri storici
- Art. 5 Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.490/99 ed edifici di particolare pregio
- Art. 6 Norme di tutela e vincoli di natura storico-culturale
- Art. 7 Disciplina degli interventi nei centri e nuclei storici e negli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale
- Art. 8 Compiti assegnati dal PSC al POT

## **B) NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO**

### **B.1) AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

- Art. 9 Definizione e perimetrazione
- Art.10 Requisiti e limiti alle trasformazioni
- Art.11 Dotazioni di livello locale
- Art.12 Modifiche alle destinazioni entro gli ambiti AUC

### **B.2) AMBITI PERIURBANI CONSOLIDATI**

- Art.13 Definizione e perimetrazione degli APC
- Art.14 Requisiti e limiti alle trasformazioni degli APC

### **B.3) AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE**

- Art.15 Definizione e perimetrazione degli ARU
- Art.16 Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ARU
- Art.17 Ruolo del POT per l'attuazione delle previsioni del PSC entro gli ARU
- Art.18 Attuazione degli interventi negli ARU
- Art.19 Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POT

### **B.4) AMBITI PERIURBANI DA RIQUALIFICARE**

- Art.20 Definizione e perimetrazione degli ARP – Requisiti e limiti alle trasformazioni
- Art.21 Attuazione degli interventi negli ARP
- Art.22 Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POT

### **B.5) AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, DA RIQUALIFICARE O TRASFERIRE**

- Art.23 Definizione e perimetrazione

### **B.6) AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI**

- Art.24 Definizione e perimetrazione
- Art.25 Attuazione degli interventi negli NU.1
- Art.26 Interventi ammessi per gli ambiti NU.1 o gli edifici non inclusi nel POT

### **B.7) AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

- Art.27 Definizioni
- Art.28 Attuazione
- Art.29 Il nuovo polo artigianale-industriale: caratteristiche e modalità di attuazione
- Art.30 Modalità di attuazione
- Art.31 Cave

### **B.8) DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRO-FORESTALE**

- Art.32 Ambito agricolo e forestale
- Art.33 Obiettivi e classificazione del territorio agro-forestale
- Art.34 Indirizzi per le aree di valore naturale e ambientale
- Art.35 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Art.36 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Art.37 Ambiti agricoli periurbani
- Art.38 Interventi edilizi in ambito rurale

### **B.9) AREE VINCOLATE**

- Art.39 Aree di tutela e fasce di rispetto
- Art.40 Aree per usi di protezione civile
- Art.41 Aree incendiate

### **B.10) DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

- Art.42 Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi
- Art.43 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali
- Art.44 Dotazioni infrastrutturali
- Art.45 Programmi di risanamento dall'inquinamento elettromagnetico

## **CAPO IV**

### **DEFINIZIONI**

- Art.1 Intervento
- Art.2 Tipi di Intervento
- Art.3 Oggetti Edilizi, Parametri e Indici Urbanistici, Parametri e Indici Edilizi

## **CAPO V**

### **CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

Art.1 Definizioni

Art.2 Risparmio energetico

Art.3 Abbattimento delle Barriere Architettoniche

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

## CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 0 - norma preliminare

1 – Il presente PSC è stato predisposto in presenza di Pianificazione Sovraordinata a carattere cogente (PTCP), si è tenuto conto altresì delle Linee Guida della Pianificazione Regionale approvate dal Consiglio Regionale in data 10/11/2006 con valenza di QTR, nonché di quanto sino ad ora predisposto relativamente al QTR/P da parte della Regione Calabria.

2 – Sono state assunte come elementi di indirizzo le norme, le indicazioni e le direttive di cui al PTCP approvato dall'Amministrazione Provinciale, pertanto il presente PSC deve conformarsi al suddetto Piano

3 – Gli indirizzi pianificatori la cui cogenza è determinata da scelte sovraordinate, in particolare la pianificazione paesaggistica-ambientale ed il connesso regime vincolistico, avranno valore e forza di legge dalla data dello loro formale approvazione. Pertanto quanto sin da ora definito in tale materia alla scala comunale, di cui al presente PSC, costituisce adeguamento, in regime di salvaguardia, a detta Pianificazione sovraordinata, comunque prevista dalla LUR.

### Art. 1 – contenuto e validità

a) Il presente Piano Strutturale del Comune di Lattarico è elaborato ai sensi della legge regionale del 16 aprile 2002, n.19, art.18,20,25e 65 e relative linee guida, nel rispetto della normativa Nazionale e Regionale pertinente, ha validità giuridica a tempo indefinito.

b) l'approvazione del Piano Strutturale, congiuntamente al Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), che costituisce parte integrante del PSC, comporta automaticamente l'abrogazione e sostituzione del Programma di Fabbricazione vigente.

c) il presente Piano Strutturale Comunale verrà in seguito indicato semplicemente con la sigla P.S.C.

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

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

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

Gli immobili che alla data di adozione del P.S.C. siano in contrasto con le disposizioni potranno essere trasformati soltanto per adeguarsi ad esse, fatta eccezione per gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

### Art. 2 – obiettivi

a) obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli delineati dalla L.R. 19/2002 e successive modificazioni. Gli obiettivi specifici sono quelli esposti nella Relazione Illustrativa in coerenza con le linee generali di assetto territoriale dettate dagli enti territoriali sovraordinati (Provincia e Regione).

b) obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale (PSC) sono quelli indicati dalla L.R. 19/2002 e successive integrazioni e modifiche.

c) ai sensi della L.R. n.19/2002 e sue modifiche, il PSC traccia l'assetto e lo sviluppo del territorio, sulla base degli indirizzi espressi dalla popolazione locale, dalle sue tendenze , e per tutelare l'integrità fisica e culturale dell'intero territorio comunale .

### Art. 3 – elaborati costitutivi del P.S.C.

Costituiscono parte integrante del P.S.C. i seguenti elaborati:

R1 – Relazione Generale

R2 – Rapporto Preliminare Ambientale

R3 – Regolamento Edilizio Urbanistico – Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio

L.1.1. Inquadramento Territoriale

L.1.2. Inquadramento Territoriale a valenza paesaggistica

L.2. Sistema Insediativo

L.3. Sistema Infrastrutturale

- L.4. Vincoli di Tutela
- L.5. Carta attiva dell'Ambiente
- L.6. Pianificazione Comunale in Atto
- L.7. Carta delle Previsioni del Piano
- Studio Geologico
- Studio Agronomico

#### **Art. 4 – finalità delle norme e degli elaborati grafici**

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

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

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

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

#### **Art. 5 – rapporti con gli altri strumenti della Pianificazione Comunale e Sovracomunale – strumenti attuativi**

1 - In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva:

• **il REU, Regolamento Edilizio Urbanistico**, che disciplina, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 19/2002:

- a) Le modalità di intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano
- b) I parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo
- c) Le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti
- d) Quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione della barriere architettoniche
- e) Le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legge 21/11/2001 n°443 e del DPR n°380 del 6/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni
- f) Ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.

• **Il POT, Piano Operativo Temporale**, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 19/2002, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POT non può modificare i contenuti del PSC.

L'Amministrazione, ai fini del contenimento della spesa, si riserva la facoltà di non procedere alla redazione ed approvazione del POT, decidendo in alternativa di rivolgere la propria attenzione all'intero territorio comunale, operando e consentendo di operare direttamente con il progetto definitivo del PSC.

• **I PAU, Piani Attuativi Unitari**, per come individuati e normati dall'art. 24 della L.R. n.19/2002

2 - Il PSC, in applicazione del comma 1 dell'art. 20 della L.R. 19/2002, recepisce tutte le norme cogenti e di indirizzo che provengono da strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, in particolare dal Q.T.R., dal P.T.C.P. e dal P.A.I. e dal Piano di gestione dei SIC.

3 - In attuazione del comma 2 del citato art. 20 il PSC è predisposto in assenza del Q.T.R. il cui ruolo e le cui funzioni sono assolte dalle predisposte Linee Guida cui si fa riferimento. Si tiene anche nel debito compito del P.T.C.P. approvato dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza con Delibera Consiliare n° 14 del 5/05/2009.

4 - Il PSC, pertanto, dovrà conformarsi a detti strumenti sovraordinati non appena gli stessi saranno operativi, l'atto di conformazione potrà contenere anche loro ulteriori specificazioni, sia normative che di indirizzo, comunque riferite alle specificità del territorio comunale.

5 - Il PAI, per come approvato dagli organi competenti, viene integralmente recepito dal PSC che comunque detta norme di maggiore dettaglio e specificazione in materia.

6 - Il Regolamento di Gestione delle Aree SIC (approvato dalla Regione Calabria con Delibera della Giunta n°948 del 9/12/2008).

7 - Il PSC recepisce tutte le indicazioni normative e prescrittive dal PAI per come indicate negli atti di approvazione e per come individuate negli elaborati allegati sotto la voce Relazione Idrogeologica.

8 - Il PSC integra a livello normativo quanto stabilito in detto PAI, per come di seguito specificato.

9 - Le Aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate dal PAI con apposito perimetro che si intende integralmente riportato nelle tavole del PSC, gli elaborati allegati allo stesso PSC forniscono eventuali altre specificazioni di maggiore dettaglio ed approfondimento.

10 - Il PSC si attua per mezzo dei seguenti *Piani Urbanistici Attuativi (PAU)* previsti dalla legislazione statale e regionale:

- *piani attuativi unitari di iniziativa pubblica (PAU)* (art. 13, 14, 15 e 16 L. 1150/1942 e art. 24 e 30 L.U.R. n° 19/02 a successive modificazioni);

- *piani attuativi unitari di iniziativa privata* ovvero *Piani esecutivi di iniziativa privata* autorizzati dal Comune (ex Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150 e ss.m m.ii);

- piano di zona per l'edilizia economica e popolare ( L. 167/1962);

- piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (PIP-L. 865/1971);

- piano di lottizzazione ovvero piano attuativo unitario di iniziativa privata (L. 1150/1942 e L.U.R. n° 19/02 e successive modificazioni);

- piano di recupero (L. 457/1978);

- programma integrato di intervento "conforme" al PSC;

- programma di recupero urbano (L. 493/1993);

- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi P.I.P. (Legge 865/71 Art. 27)*;

- intervento edilizio diretto di opere edilizie ed opere di urbanizzazione, consentito dietro rilascio di permesso di costruire.

11 - Sono inoltre strumenti non istituzionali della pianificazione territoriale e urbanistica:

- programmi integrati di intervento (art. 16 L. 179/92)

- programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994).

12 - Gli strumenti attuativi, di cui al presente articolo, dovranno essere conformi alle previsioni del PSC ed alla disciplina delle presenti Norme.

13 - La Legge Regionale n°19/2002, modificata dalla L.R. n°14/2006 ha delegato ai Comuni le funzioni amministrative concernenti l'istruttoria e l'approvazione dei Piani Particolareggiati d'esecuzione, di iniziativa pubblica.

#### **Art. 6 – Progetti e programmi per settori specifici**

a) In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;

- per le zone di recupero

- per le zone verdi;

- per l'arredo urbano ed il colore;

- per la viabilità ed il traffico;

- per la valorizzazione commerciale;

- per la circolazione dei portatori di handicap.

b) Nei casi di cui al comma a) del presente articolo, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

#### **Art. 7 – Comparti edificatori**

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

Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano e formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, del Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

b) Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

- l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;

- le modalità d'intervento definendo il modello geologico tecnico del sottosuolo individuato mediante le opportune indagini;

- le funzioni ammissibili;

- le tipologie d'intervento;

- i corrispettivi monetari, la quantità e la localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi, o per le permute eventuali o necessari;

- gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatarî ed all'amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro con cambio e/o le eventuali permuta tra i beni conferiti e risultati finali dei derivanti della realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla legge 21/12/2001, n.448.

c) In caso di inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine di attuazione, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto.



## **NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO**

### **A) NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA IN APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)**

#### **Art. 1 - Recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico.**

1 Il PSC recepisce tutte le indicazioni normative e prescrittive dal PAI per come indicate negli atti di approvazione e per come individuate negli elaborati allegati sotto la voce Relazione Idrogeologica.

2 Il PSC integra a livello normativo quanto stabilito in detto PAI, per come di seguito specificato.

#### **Art. 2 - Aree a rischio idrogeologico perimetrate dal PAI**

1 Le Aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate dal PAI con apposito perimetro che si intende integralmente riportato nelle tavole del PSC, gli elaborati allegati allo stesso PSC forniscono eventuali altre specificazioni di maggiore dettaglio ed approfondimento.

### **B) NORME DI TUTELA E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

#### **Art. 3 - Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di corsi d'acqua (art.142 comma c del D.Lgs 42/04)**

1. Il PSC individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua per come definite con apposita campitura, e recepisce la disciplina di tutela definita per esse all'art. 50 della L.U.R. comma 1 punto b) e comma 3 punto e) denominandole "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico",.

2. Sono ammesse nelle aree in oggetto, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche di tipo metropolitano;

b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia sia nazionali che regionali;

c. invasi ad usi plurimi;

d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;

e. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;

f. aree attrezzabili per il tempo libero;

g. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente secondo comma non si applica alle strade e agli impianti ed opere dello stesso comma, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione locale, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma, si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo i casi in cui ne sia dimostrata l'impossibilità di alternativa in conseguenza delle verifiche di cui al precedente 2° comma. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. La pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni sovraordinate, può localizzare nelle aree di cui al presente articolo:

a. parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli e comunque che non impedisca il normale deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo;

b. percorsi e spazi di sosta pedonali;

c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;

d. chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie di ridotte dimensioni (max 40 mq, Hmax ml 3,00) , nonché depositi

di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla

lettera f) del secondo comma del presente articolo;

5. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi secondo, terzo e quarto, sono comunque consentiti:

a. qualsiasi intervento di manutenzione sui manufatti edilizi esistenti che non comporti aumenti volumetrici e planimetrici dell'originario corpo di fabbrica, con la possibilità di realizzare contenuti ampliamenti per adeguamento dei servizi igienici delle singole unità abitative ( max 10 mq ) nel caso in cui queste siano stabilmente utilizzate

dalla popolazione residente;

b. gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti alla data di adozione del PSC, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti dalle vigenti disposizioni di legge in materia ;

c. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PSC;

d. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali,;

e. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana, e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere

di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

f. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli

incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

6. Le opere di cui alle lettere e) ed f) del precedente comma 5, nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d) dello stesso comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

7. Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua naturali, nonché dei canali artificiali interessati da appositi progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati, è vietata la nuova edificazione di qualsiasi manufatto edilizio, l'utilizzazione agricola del suolo che comporti la messa a dimora di vegetazione in grado di ostacolare il regolare deflusso delle acque di piena, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

8. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al presente articolo, e fossero già insediati in data antecedente alla adozione del PSC, sono consentiti interventi di ammodernamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale

dei suddetti programmi, l'organo competente ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

9. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone in oggetto, le previsioni del PRG vigenti e sue successive Varianti, ricomprese nei seguenti casi:

a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato

b. le aree incluse dal citato P.R.G. in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D già utilizzate ;

c. le aree incluse dal citato P.R.G., in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444;

Quanto sopra sempre che la Relazione Idrogeologica allegata al presente PSC non determini impedimenti diretti e/o indiretti all'utilizzazione, a scopo edificatorio, delle citate aree.

#### **Art. 4 - Invasi e alvei dei corsi d'acqua**

1. Gli "Invasi e alvei dei corsi d'acqua" sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.

2. In dette aree sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

a. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico, o storico-testimoniale, da attestarsi da parte della competente Sovrintendenza Regionale e/o comunque individuati dal presente PSC

b. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

c. la realizzazione sui canali artificiali di pianura di opere inerenti esigenze idrauliche, igieniche urbanistiche relative ad interventi di modificazione del tracciato, della sagoma, della morfologia;

d. la pubblica fruizione delle aree a fini escursionistici e naturalistici anche attraverso la realizzazione di interventi

di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali.

3. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali vigenti per quanto attiene al demanio fluviale e lacuale. Tali disposizioni, in quanto applicabili, valgono anche per le aree non demaniali comprese all'interno delle zone di cui al presente articolo. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e da garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione.

L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

#### **Art. 5 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1 Le fasce di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei, se individuate nelle apposite planimetrie, sono finalizzate alla tutela delle condizioni di elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, onde preservare tali zone da interventi che ne possono compromettere la consistenza delle risorse e la qualità delle acque, nonché alterare la connotazione degli ambiti ambientali e paesistici che storicamente si sono andati ivi definendo.

2. Gli interventi e le attività che vi possono essere esercitati devono tendere ad un armonico rapporto tra processi di trasformazione e salvaguardia delle caratteristiche proprie delle zone suddette, attraverso il mantenimento della capacità di ricarica degli acquiferi sotterranei e la prevenzione degli inquinamenti del terreno anche accidentali. In tal senso, sia le attività esistenti, sia quelle di futuro insediamento devono tendere ad eliminare, attraverso adeguati accorgimenti tecnologici ogni possibile effetto negativo sulle falde sotterranee e sulle condizioni geomorfologiche presenti in tali zone.

3. Nelle zone di tutela dei Corpi idrici superficiali e sotterranei, sono comunque vietati:

a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D.11 dicembre 1933, n° 1775 e successive integrazioni e/o modificazioni;

d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;

e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso potabile.

#### **Art. 6 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Gli ambiti di interesse paesaggistico-ambientale costituiscono areali di particolare pregio sotto l'aspetto morfologico e geomorfologico, ambientale e paesistico-territoriale

2. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Zone SIC) si applicano le prescrizioni dei successivi commi, ove non venga diversamente disposto dalla pianificazione sovraordinata.

3. Sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato, le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano, ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

4. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione comunale, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Nelle aree di cui al presente articolo, gli strumenti di pianificazione regionale, nonché quelli provinciali, compresi quelli di settore, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono effettuare previsioni in ordine a:

- a. attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- b. rifugi e posti di ristoro;
- c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia;

6. Gli strumenti di pianificazione regionali, o provinciali, compresi quelli di settore, possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali, nelle zone in cui sia stato ritenuto che gli edifici esistenti non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) del quinto comma.

7. La pianificazione comunale od intercomunale, sempre, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni della pianificazione sovraordinata in quanto esistente, può definire nelle aree di cui al secondo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a. parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali;
- c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

8. Nelle aree di cui al precedente secondo comma, fermo restando quanto specificato ai commi terzo, quarto, quinto, e settimo, sono comunque consentiti:

- a. qualsiasi intervento di manutenzione sui manufatti edilizi esistenti;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PSC;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali;
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli

incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

9. Le opere di cui alle lettere d) ed e), nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c), del comma 8, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro

realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

#### **Art. 7 – Zone di tutela naturalistica (Zone SIC)**

1. In tali zone sono consentiti esclusivamente, ove non venga diversamente disposto da strumenti di pianificazione sovraordinata o dalle norme delle riserve naturali istituite ai sensi della legislazione vigente:

- a. gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;
- b. le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette zone, quali percorsi e spazi di sosta. L'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista e attuata solamente ove vi sia compatibilità con le finalità di conservazione; sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si preveda la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
- c. le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- d. gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;
- e. i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- f. la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili all' utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- g. l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;
- h. la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente;
- i. la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- l. l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti della legislazione vigente;
- m. le attività escursionistiche;
- n. gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari;
- o. interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;
- p. le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili nonché l'adeguamento di impianti di modesta entità esistenti che non comportino pregiudizio di caratteri ambientali dei luoghi;
- q. interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area;

2. Nelle zone di cui al presente articolo, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.

3. Tutto ciò in quanto compatibile con le disposizioni normative ed attuative previste nel Piano di Gestione approvato dalla Regione Calabria con Deliberazione della Giunta n° 948 del 9/12/2008. A detto Piano, gestito dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza, si dovrà fare riferimento nel rilascio delle autorizzazioni, permessi e nulla osta necessari allo svolgersi delle attività compatibili e che comportino la modificazione dei luoghi, dei manufatti esistenti, della viabilità esistente anche in sede non asfaltata. Qualsiasi attività, comunque ammessa, deve essere sottoposta alla predisposizione preventiva, ed alla approvazione degli organi competenti, della Valutazione di Incidenza, quando necessaria, per come prescritto dall'art. 6 del DPR n°120 del 12/03/2003 di accoglimento e modifica del DPR 357/97. Soltanto dopo la sua approvazione sarà consentito dare corso ai relativi lavori del cui inizio dovrà essere data comunicazione alle Autorità competenti con almeno 45 giorni di preavviso.

4. Si rinvia alla fase dello svolgersi della Conferenza di Pianificazione, la definizione delle aree di pertinenza dei SIC per le quali si ritiene opportuno sottoporre a Valutazione di Incidenza quelle attività e/o trasformazioni che possono in maniera non diretta interagire con il regime di salvaguardia e tutela degli areali protetti.

## **Art. 8 – Zone di tutela agro naturalistica**

1. Le zone di tutela agronaturalistica individuate riguardano aree in cui le caratteristiche di naturalità convivono e si integrano con la presenza antropica, che si esplica principalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura, comprensiva di quella agrituristica.

2. Gli interventi e le attività che vi possono essere esercitate, sono finalizzate alla conservazione e al ripristino, là dove necessario, delle componenti naturali e dei relativi equilibri, armonicamente coordinati con l'ordinaria utilizzazione agraria del suolo e con la possibilità di una fruizione dei luoghi a scopo escursionistico e ricreativo, comunque rispettosa delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storiche presenti in tali zone,

3. Nelle zone di tutela agronaturalistica sono consentite, nel rispetto dei precedenti commi 1 e 2, esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:

a. gli interventi e attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;

b. le opere e le reti tecnologiche interrato necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e in generale a garantire una corretta dotazione di opere di urbanizzazione al servizio degli insediamenti che ricadano nelle zone di tutela agronaturalistica o ai margini della stessa;

c. attrezzare aree in cui sono consentiti il bivacco e la sosta all'aperto;

d. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente; su tali edifici possono essere previsti, oltre agli usi rurali, di cui alla successiva lettera e), anche altri usi, ad eccezione delle attività produttive che per funzione e/o dimensione sono incompatibili con le finalità del presente articolo, per tali edifici non è ammessa destinazione di zona diversa da quella agricola, con eccezione per le destinazioni già esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono altresì ammesse le destinazioni d'uso agrituristiche e produttive connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli.

e. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, l'adeguamento nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari. L'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionali allo svolgimento delle attività di cui alla presente lettera, devono realizzarsi in coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, derivanti dalle specifiche tradizioni locali in materia di edilizia rurale e devono salvaguardare il profilo dei crinali e l'ambiente circostante, valorizzando floristicamente e botanicamente il centro aziendale ed evitando di danneggiare la conformazione morfologica dei luoghi e i beni oggetto di protezione.

f. la realizzazione delle infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera c) nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e morfologiche dei luoghi e dei beni oggetto di protezione.

g. la gestione dei boschi e delle foreste.

h. la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;

i. l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari, fermo restando l'impossibilità di prevedere aree in aumento all'interno delle zone di cui al presente articolo, in cui sia consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del presente Piano;

l. interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti.

Eventuali previsioni che si rendessero necessarie per ospitare modifiche di tracciato della viabilità di rango provinciale, regionale o nazionale anche esterne alle aree in oggetto, dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute a elevati tassi di inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi;

4. Nelle zone di tutela agronaturalistica non possono in alcun caso essere consentiti, o previsti, l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici, botanici e faunistici nell'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, o comunque non tradizionalmente presenti in loco.

5. A tale scopo il PSC individua le attività ed i manufatti edilizi ritenuti incongrui con le caratteristiche delle zone di tutela Agronaturalistica, definendo le modalità di recupero, o l'eventuale trasferimento delle attività e dei relativi volumi al di fuori delle zone stesse.

6. Nelle zone di tutela agronaturalistica, sempre secondo le finalità previste nei precedenti commi, sono ammesse le funzioni di fruizione dei luoghi con finalità escursionistiche, ricreative e ricettive privilegiando il

recupero di manufatti edilizi esistenti. L'attuazione di dettaglio di questa norma avverrà a mezzo di apposito regolamento.

### **Art. 9 - Tutela dei crinali**

1. Il sistema dei crinali risulta specificato dal PSC mediante la delimitazione di sistemi, zone ed elementi ricadenti in detti sistemi.
2. Le norme che tutelano tali sistemi - zone ed elementi - intendono salvaguardare la configurazione e la connotazione paesistico-ambientale del sistema dei crinali e del sistema collinare, in forza di ciò individuano le disposizioni utili a salvaguardare il patrimonio storico-ambientale che prioritariamente è meritevole di conservazione.
3. Nell'ambito dei sistemi di cui al primo comma, vale la prescrizione per cui la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature, comprese fra quelle appresso indicate, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali. L'attuazione di tali previsioni potrà essere oggetto di apposito Accordo di Programma (art. 15 L.R. 19/2002) tra i soggetti interessati ed il Comune. In assenza degli strumenti sopra richiamati tali opere sono soggette alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, fermo restando l'obbligo di sottoporre alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali:
  - a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, la produzione idroelettrica e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi urbani;
  - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e. percorsi per mezzi motorizzati fuoristrada;
  - f. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
4. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al terzo comma, non si applica alla realizzazione di strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, fermo restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
5. Nell'ambito dei sistemi di cui al primo comma, per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione, possono comunque essere previsti e consentiti:
  - a. qualsiasi intervento di manutenzione sui manufatti edilizi esistenti;
  - b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PSC;
  - c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali o interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali e nazionali;
  - d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
6. Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del quinto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
7. Ai fini di una miglior tutela dell'ambito del sistema dei crinali vengono definiti i seguenti indirizzi:
  - a. onde assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme, delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistematiche, nonché assicurare la visuale degli stessi, i limiti di altezza e sagoma di qualsiasi manufatto, esterno ai territori urbanizzati, ricadenti in posizione di culmine non dovrà superare l'altezza massima fuori terra di mt 3,50 al fine di rispettare il profilo originario del crinale.;
  - b. prima di utilizzare le aree in questione per qualsiasi funzioni che comporti la realizzazione di manufatti in grado di alterare la percezione visiva degli stessi, dovranno essere esperite scelte operative alternative localizzate in prossimità e/o adiacenza alle aree urbanizzate, intendendo con ciò che le aree in oggetto

potranno essere sottoposte a modificazione morfologica solo e soltanto quando sia dimostrata l'impossibilità oggettiva di altra scelta. Resta inteso che comunque si rende necessaria, la Valutazione di impatto ambientale per come stabilito dalla vigente normativa regionale e nazionale in materia.

c. sono vietati gli sbancamenti e/o le rimodellazioni delle linee di cresta, a qualsiasi scopo effettuate, se comportanti alterazioni della quota originaria dei terreni superiori a ml 1,5.

#### **Art. 10 - Tutela del sistema forestale e boschivo**

1. Il PSC individua, nella propria cartografia, i terreni coperti da vegetazione forestale, o boschiva arborea di origine naturale e/o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi, o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali, od interventi antropici totalmente, o parzialmente distruttivi; gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in

filari meritevoli di tutela. Detta perimetrazione dei terreni costituisce, essendo definita al momento della elaborazione della cartografia di appoggio, elemento variabile e non rigido e pertanto potrà essere modificata in presenza di nuove definizioni cartografiche e/o della messa a dimora di nuovi impianti boschivi, ai quali potrà essere applicata la presente normativa previa valutazione da predisporre da parte degli organi competenti (Corpo Forestale dello Stato, Azienda Forestale Regionale, etc.)

2. Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo, come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi regionali di sviluppo nel settore forestale;

b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, edilizi esistenti;

c. le normali attività silvocolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali

d. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti della legislazione vigente;

e. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia, o di materie prime e/o semilavorati, possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione, sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. Le opere di cui al precedente comma 3, nonché quelle di cui alla lettera a) del comma 2, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri.

5. Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela naturalistica, e nelle zone di tutela agronaturalistica, devono essere osservate le seguenti direttive:

a. nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale, o artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi silvocolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;

b. nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i



tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dalle norme statali e regionali in materia.

6. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente senza alterazione dei volumi e delle dimensioni planimetriche dell'edificio originario, a meno di piccoli ampliamenti (max 8 mq) per la formazioni di locali igienici strettamente necessari. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici pericolanti o non suscettibili di ristrutturazione tecnico-funzionale, in tal caso il nuovo edificio dovrà avere forma, dimensioni, volume ed altezza pari a quello preesistente per come rilevabile dalle planimetrie catastali ed essere posizionato nello stesso identico luogo di quello da demolire. E' ammesso un suo ampliamento in ragione di mq 8.

#### **Art. 11 - Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b,c,d,f,) del D. Lgs. 42/2004 (boschi, fiumi e fasce perifluviali, aree lacustri, etc)**

1. Le tavole del PSC individueranno, se esistenti, gli areali di cui al titolo e le rispettive fasce che sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere b,c,d,f del Testo Unico di cui al D.Lgs. 42/2004.

2. In tali ambiti qualunque intervento edilizio o di modificazione morfologica del suolo deve essere accompagnato da "autorizzazione paesistica", salvo i casi in cui tale autorizzazione non è richiesta, ai sensi del citato D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 12 - Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923**

1 Le tavole del PSC riportano i perimetri del vincolo idrogeologico, a cui sono subordinati gli interventi di uso e trasformazione del territorio ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente; ad essa si fa riferimento per l'applicazione delle procedure autorizzative conseguenti.

#### **Art. 13 - Norme relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici del territorio**

1 Sulla base dello studio redatto nell'ambito della redazione del PSC, ed in particolare degli esiti tecnici costituiti da capitolo del quadro Conoscitivo relativo agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici del territorio, rappresentano riferimento primario per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio in sede di POT (Piano Operativo Temporale), le tavole di sintesi della Relazione Geologica, che costituiscono allegati al Piano Strutturale.

### **C) NORME DI TUTELA E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE**

#### **Art. 14 - Norma generale**

1 Il PSC individua, se esistenti, un sistema di Beni Culturali e di elementi di interesse archeologico e storico (siti di ritrovamenti, resti di edifici, edifici e complessi architettonici, viabilità storica, canali storici, ecc.) classificandoli per tipologia, epoca di costruzione e stato di conservazione.

2 I luoghi e gli elementi individuati come "Beni culturali" dal PSC sono soggetti a tutela integrale; non è ammessa alcuna trasformazione che comprometta la riconoscibilità dell'oggetto architettonico o la possibilità di individuazione del sito. A tal fine ogni richiesta di autorizzazione che comporti interventi in queste aree è sottoposta a verifica preliminare ed a specifico parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, ed eventualmente della Soprintendenza competente, sulla scorta di idonea documentazione predisposta a cura del proponente l'intervento.

#### **Art. 15 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

1. Il PSC recepisce le disposizioni di legge e normative, finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico archeologico individuati nel territorio comunale.

2. Le zone e gli elementi di cui al primo comma, potranno appartenere alle seguenti categorie:

- a - aree di concentrazione di materiali archeologici, o di segnalazione di rinvenimenti,
- b - aree di rispetto, o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat,
- c - aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici;
- d - aree a rilevante rischio archeologico.

3. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui sopra, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica. Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio

alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

4. I piani o progetti di cui al comma 3 possono motivatamente, a seguito di adeguate ricerche, variare la delimitazione delle zone e degli elementi appartenenti alle categorie di cui al secondo comma.

## **Art. 16 - Strutture insediative territoriali storiche non urbane**

1. Il PSC definisce l'individuazione delle strutture insediative territoriali storiche non urbane e le perimetra, se esistenti, con apposita grafia. Per tali località o singoli immobili e/o impianti valgono le seguenti direttive e prescrizioni:

a) È ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro conservativo con esclusione assoluta della modifica dell'impianto originario dell'immobile oggetto di intervento;

b) È ammessa l'utilizzazione ai fini agrituristici degli immobili e/o impianti esistenti purché gli stessi siano ricompresi in aziende agricole attive e produttive; in tal caso è consentito un ampliamento di ridotte dimensioni per adeguare le dotazioni igienico-sanitarie (un bagno di mq 6 ogni due posti letto) sempre senza alterare la conformazione edilizia storica dell'immobile e mantenendone le caratteristiche architettoniche dell'insieme.

Sempre ai fini agrituristici, nelle aree di pertinenza degli immobili e/o impianti, è ammessa la realizzazione di piccole strutture per il tempo libero (tettoie in legno aperte sui quattro lati, aree attrezzate all'aperto, piccoli impianti sportivi.) e per la sosta dei veicoli all'aperto;

c) È ammesso il cambio di destinazione d'uso in essere per gli immobili che, senza alterazione dei volumi e dell'ingombro planimetrico preesistente, vengono destinati ad attività per la ristorazione tipica. In tal caso tutte le opere ed impianti tecnologici, necessari in base alle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno essere adeguati alla particolare configurazione architettonica dell'immobile originario, con espresso divieto della collocazione esterna, se non opportunamente inserita nel contesto stilistico dello stesso immobile a mezzo di necessari accorgimenti;

d) Non è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili e/o impianti se non in presenza di comprovato pericolo per la pubblica incolumità, da certificarsi da parte degli organi competenti (Genio Civile Regionale, Ufficio Tecnico Comunale, Vigili del Fuoco, Protezione Civile, etc) e di imminente pericolo per l'igiene pubblica da certificarsi da parte della competente ASL. Soltanto nei casi suddetti sarà consentita la ricostruzione, nello stesso sito, per le stesse dimensioni (altezza, superficie, volume), con gli stessi caratteri architettonici e tipologici dell'edificio originario da demolire.

## **Art. 17 - Tutela della viabilità storica e della viabilità storico-panoramica**

1. Il PSC individua e tutela la viabilità di interesse storico presente nel territorio comunale, ossia la viabilità che corrisponde a tracciati già individuabili nella cartografia storica. Il PSC individua inoltre e sottopone a tutela la viabilità di interesse panoramico.

2. Gli interventi sulla viabilità individuata come 'storica' dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia dei manufatti costitutivi quali ponti; muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi e tabernacoli votivi. Sono comunque ammissibili interventi di lieve ampliamento della sede a fronte di comprovate necessità funzionali.

3. Ai sensi delle presenti norme costituiscono modifiche ammissibili le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.

4. Al di fuori dei centri abitati, lungo la viabilità di interesse panoramico individuata dal PSC sono vietati tutti quegli interventi che possono compromettere la fruizione delle vedute panoramiche: ad esempio la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, l'apposizione di cartelli pubblicitari, l'impianto di siepi alte o alberature continue che possano occludere le vedute panoramiche.

## **Art. 18 – Recepimento disposizioni di cui alla Legge 308/2004 art 1 c. da 21 a 24**

1. Con il presente articolo vengono recepite le disposizioni di cui alla L. 308/04, pertanto: comma 21 "Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori."

Comma 22 : "In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto."

2. In applicazione del comma precedente, in sede di compensazione traslativa, verrà riconosciuta al richiedente l'applicazione degli indici e dei parametri insistenti sulla zona soggetta a vincolo, in essere al momento dell'imposizione del vincolo stesso. La volumetria così calcolata potrà essere realizzata su altra area come volumetria aggiuntiva a quella comunque realizzabile in applicazione degli indici e dei parametri vigenti su di essa.

3. Le aree su cui realizzare quanto consentito dalla traslazione compensativa dovranno essere comunque idonee all'edificazione soprattutto per quanto attiene la compatibilità idrogeologica.

4. Le aree acquisite dal Comune in sede di compensazione traslativa faranno parte del patrimonio pubblico e ad esse si applica la conseguente normativa.
5. Tutte le spese comunque necessarie all'attivazione della procedura della traslazione compensativa sono a carico del privato richiedente
6. Il Comune si riserva l'applicazione del disposto di cui al presente articolo anche ad altri casi di vincolo di natura diversa da quello non urbanistico.

### **CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO**

## Art. 1 - Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

Ai sensi dell'art.20 comma 3 della L.R. 19/2003, il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. La relativa perimetrazione di massima, la cui esatta delimitazione sarà definita nel progetto definitivo, è riportata nella tavola del documento preliminare del PSC in scala 1/10.000.

Nello spirito della legge urbanistica approvata dalla Regione Calabria, alla quale si fa diretto riferimento, è stata introdotta una nuova nomenclatura, rispetto a quella adottata in passato, la stessa viene di seguito brevemente commentata per una più immediata percezione.

Il presente REU regola e disciplina le attività sul territorio sulla base di una classificazione del territorio comunale fatta secondo le indicazioni della L.R. 19/02 art. 20 comma 3:

- *Territorio Urbanizzato (TU)*
- *Territorio Urbanizzabile (TDU)*
- *Territorio Agricolo e Forestale (TAF)*

All'interno di tali macro ambiti si è reso necessario operare un'ulteriore classificazione al fine di prevedere eventuali trasformazioni sostenibili e integrate rispetto ai contesti specifici. Per ognuno degli ambiti sono previste specifiche azioni strategiche:

*Territorio Urbanizzato (TU):* nuclei storici >>> riqualificazione del tessuto edilizio di Lattarico e Regina  
aree urbanizzate consolidate >>> riconfigurazione e razionalizzazione degli spazi pubblici

*Territorio Urbanizzabile (TDU):* insediamenti diffusi >>> contenimento del consumo di suolo  
insediamenti produttivi >>> realizzazione di un Parco dell'Innovazione Tecnologica e della Ricerca  
ambiti di densificazione funzionale e strutturale >>> riqualificazione delle aree di edificazione recente attraverso il miglioramento degli standard e delle caratteristiche ambientali.  
ambito di interesse generale >>> realizzazione del Business Park

*Territorio Agricolo e Forestale (TAF):* aree agricole >>> valorizzazione e rilancio del sistema agricolo locale, sistema filtro e attenuazione dell'espansione urbana incontrollata e diffusa  
aree boscate >>> tutela e salvaguardia)  
aree di connessione ecologica>>> realizzazione del Parco del Crati e rifunzionalizzazione corsi d'acqua  
Strada Parco delle Serre >>> valorizzazione di un itinerario enogastronomico e paesaggistico

## A) NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### Art. 2 - Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico

Il PSC tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi ineditati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione degli insediamenti storici, il tutto in applicazione e nello spirito dell'art. 48 della LUR.

### Art. 3 - Individuazione cartografica

1. Nelle tavole del progetto definitivo del PSC saranno individuati:

- i perimetri dei centri storici
- i perimetri di nuclei non urbani di rilevante interesse storico.
- i complessi ed edifici, se esistenti, di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale.

Comprendono gli agglomerati o i complessi che hanno caratteristiche tali per cui risultano, nella loro unità, di particolare interesse storico, ambientale e architettonico, archeologico o documentario. Essi sono:

- **Nucleo storico di Lattarico**
- **Nucleo storico di Regina**

In entrambi i casi il PSC prevede la valorizzazione dei caratteri morfologici esistenti attraverso il contenimento e prevenzione del degrado e abbandono del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di interesse storico-artistico e il recupero e riordino di aree e luoghi dimessi, di ambiti interessati da fenomeni di degrado urbano.

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- *Manutenzione Ordinaria;*
- *Manutenzione Straordinaria;*
- *Interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione Edilizia. Per questi sono consentite anche sopraelevazioni fino al raggiungimento dei piani e delle altezze degli edifici circostanti;*
- *Interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Per questi sono consentite anche sopraelevazioni fino al raggiungimento dei piani e delle altezze degli edifici circostanti;*
- *Demolizioni e Ricostruzioni, finalizzate a e sostituire i vecchi fabbricati che non hanno i requisiti statici e funzionali con nuovi fabbricati aventi caratteristiche funzionali, architettoniche, tali da dare continuità prospettica al contesto.*

Per gli interventi nei nuclei storici dovranno essere applicati i seguenti parametri:

*Hmax = non superiore all'edificio più alto, precedente e/o a seguire ricadente sulla stessa strada o zona limitrofa;*

*Ds = 5.00 mt. oppure in allineamento con gli edifici limitrofi;*

*R.c. = esistente;*

2. Entro gli ambiti perimetrati dei centri e nuclei storici:

- è vietato modificare i caratteri architettonici e ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali tipiche e di commercio di vicinato;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

#### **Art. 4 - Deroghe alle norme generali sui centri storici**

Nell'ambito dei Centri Storici possono essere individuati alcuni edifici nei quali, in deroga all'art.3 che precede, sono possibili puntuali e limitati interventi di incremento delle volumetrie esistenti, secondo le disposizioni della specifica Disciplina Particolareggiata di cui al REU.

#### **Art. 5 - Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed edifici di particolare pregio**

Il PSC individua, se esistenti, gli edifici di particolare pregio storico-culturale, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42 del 2004. La relativa disciplina di conservazione è definita come per tutto il patrimonio storico dalle norme del REU.

#### **Art. 6 - Norme di tutela e vincoli di natura storico-culturale**

Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni dei Piani Sovraordinati sia attraverso proprie disposizioni.

#### **Art. 7 - Disciplina degli interventi nei centri e nuclei storici e negli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale**

Il PSC assegna al REU il compito di disciplinare gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente entro gli ambiti da esso perimetrati. La disciplina degli interventi edilizi relativi ai diversi ambiti è contenuta nel REU.

#### **Art. 8 - Compiti assegnati dal PSC al POT**

1. Nel rispetto delle perimetrazioni degli ambiti e delle strategie di intervento definite dal PSC, il POT (Piano Operativo temporale), se redatto ed approvato, avrà il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire Programmi Integrati di Intervento (PINT) per il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei degradati e comunque bisognosi di riqualificazione urbana, il tutto in applicazione dell'art. 33 della LUR. Quanto sopra potrà essere applicato anche a singoli immobili, o insieme di essi, di importanza rilevante nel qual caso non si dà obbligo della predisposizione del POT bensì di un progetto unitario da approvarsi nelle forme di legge. Tali programmi possono includere strumenti attuativi quali i PINT stessi (ex art. 33 LUR) ed i PRU (ex art. 34 LUR).

2. Nel rispetto delle norme di tutela del territorio storico e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il

POT (o il progetto unitario) può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino ad esempio:

- la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
- la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
- l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POT (o di progetto unitario) la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

## **B) NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO**

### **B.1) AMBITI URBANI CONSOLIDATI – AUC -**

#### **Art. 9 - Definizione e perimetrazione**

In aggiunta ai Nuclei Storici di Lattarico e Regina, sono presenti di aree di edificazione relativamente recente localizzate nelle frazioni di **Piretto, Palazzello, Contessa, Cozzo Carbonaro** e in prossimità del nucleo storico di Regina.

In tali aree il PSC prevede il riordino, potenziamento e adeguamento della dotazione di servizi pubblici e di interesse collettivo.

Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici e i parametri di riferimento si applica quanto previsto per i nuclei storici.

Il progetto definitivo del PSC perimetrerà, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati (AUC) in base ai criteri di cui all'art. 20 della LUR .

Entro tali ambiti il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni.

Per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC assegna al REU il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.

A tal fine spetta al REU la definizione di sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, e la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

#### **Art. 10 - Requisiti e limiti alle trasformazioni**

1. L'autorizzazione ad interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico è comunque subordinata alla verifica della funzionalità e dell'efficienza della rete scolante artificiale (acque bianche e nere) , e se necessario al suo contestuale adeguamento. Quanto detto a valere anche per le dotazioni idriche potabili.

2. Gli interventi di ampliamento dei tessuti urbani classificati saturi sono ammissibili anche con creazione di nuove unità immobiliari, in applicazione delle norme, parametri ed indici definiti dal REU.

3. Il REU definisce il lotto minimo per interventi di nuova costruzione, e gli indici di edificabilità.

#### **Art. 11 - Dotazioni di livello locale**

1. Il POT potrà definire, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse sociale, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici.

2. Contestualmente all'approvazione del POT verrà aggiornata la cartografia del REU in scala 1:2.000 con l'indicazione di tali previsioni, di validità quinquennale.

#### **Art. 12 - Modifiche alle destinazioni entro gli ambiti AUC**

1. Nel quadro della classificazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso una variante al REU possono essere definite modifiche alla destinazione di sub-aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da attrezzatura pubblica in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati. Il tutto da definirsi previo accordo fra la parti e nel caso in cui si determinino precisi e ben individuati benefici per la collettività. Lo strumento attuativo da attuarsi in tal caso è il PINT, che in questo caso costituirà variante al PSC stesso,

l'approvazione del PINT in variante seguirà l'iter previsto dall'art 33 della LUR, sempre che non siano ridotti gli standard per servizi complessivi di zona.

## **AMBITI PERIURBANI CONSOLIDATI – APC -**

### **Art. 13 - Definizione e perimetrazione degli APC**

1. Il progetto definitivo del PSC potrà individuare e perimetrare, se esistenti, ambiti urbanizzati entro un contesto rurale – APC - (collinare o di pianura) in cui il tessuto edilizio è costituito da una sequenza di lotti di case unifamiliari con giardino allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati.
2. Per tali ambiti il PSC definisce modalità di intervento tese organizzare il processo di crescita, consolidandone il carattere residenziale, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, secondo modalità congruenti con il contesto ambientale.

### **Art. 14 - Requisiti e limiti alle trasformazioni degli APC**

1. Qualunque intervento negli ambiti periurbani consolidati che ecceda la manutenzione straordinaria è subordinata all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico.
2. Il REU definisce il lotto minimo per interventi di nuova costruzione, e gli indici di edificabilità.
3. Sono ammessi incrementi volumetrici delle strutture esistenti e degli indici di edificabilità solo nel caso in cui siano reperite e cedute a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione aree ed opere urbanizzative connesse (strade, parcheggi, verde attrezzato, spazi di socializzazione, etc). In tal caso dovrà essere predisposto un PINT secondo quanto previsto dall'art. 33 della LUR. Anche in questo caso si applicano le disposizioni di cui al precedente art.12.

## **B.2) AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE – ARU –**

### **Art. 15 - Definizione e perimetrazione degli ARU**

Il progetto definitivo del PSC individuerà, se esistenti, ambiti urbani caratterizzati da carenze nella struttura morfologica e funzionale e da condizioni di disagio e/o degrado, pertanto da riqualificare .

### **Art. 16 - Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ARU**

Il PSC definirà per ciascun ARU:

- i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
- gli obiettivi generali degli interventi
- gli indirizzi per la progettazione urbanistica
- gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le dotazioni richieste
- le funzioni ammesse
- i carichi insediativi massimi ammissibili, e la possibilità di suddivisione in subambiti.

### **Art. 17 - Ruolo del POT (Piano Operativo temporale) per l'attuazione delle previsioni del PSC entro gli ARU**

Ad eccezione degli interventi ordinari di cui ai punti successivi gli interventi negli ARU potranno essere attuati attraverso il POT, al quale spetta, se redatto ed adottato:

- la selezione, sulla base delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione, dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire, della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie, e del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POT; degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano. A tal fine, il POT può attivare forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare.
- la definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.15 della LUR., al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione.
- La individuazione, anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POT dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, attraverso linee-guida di assetto urbanistico edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POT.

### **Art. 18 - Attuazione degli interventi negli ARU**

1. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal POT e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Progetto Unitario estesi ad un intero comparto definito dal POT (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

#### **Art. 19 - Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POT**

Il REU disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POT e/o di una sua predisposizione da parte della Pubblica Amministrazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. In forza di ciò ogni intervento che ecceda l'applicazione dei normali indici e parametri previsti dal REU, dovrà essere collocato all'interno di un PINT da predisporre secondo quanto previsto dall'art. 33 della LUR e in applicazione del disposto dal precedente art. 12.

### **B.3) AMBITI PERIURBANI DA RIQUALIFICARE – ARP –**

#### **Art. 20 - Definizione e perimetrazione degli ARP – Requisiti e limiti alle trasformazioni**

Il progetto definitivo del PSC potrà individuare e perimetrale, se esistenti, ambiti urbanizzati entro un contesto rurale, ai margini o in prossimità del territorio urbano, con presenza di tessuti edilizi residenziali e misti e/o di fabbricati sedi di attività agricole dismesse o da dismettere, in cui si verificano esigenze di adeguamento funzionale (dotazione di infrastrutture e servizi) e di eliminazione delle condizioni di degrado. Il PSC definisce per ciascun ARP caratteristiche, obiettivi, requisiti e carichi insediativi, negli stessi termini indicati per gli ARU agli articoli precedenti.

#### **Art. 21 - Attuazione degli interventi negli ARP**

1. Negli ambiti periurbani da riqualificare gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione ambientale saranno programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal POT (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini) e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Progetto Unitario estesi ad un intero comparto definito dal POT (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).
2. Il POT ha il compito di definire le priorità delle politiche di riqualificazione, e di selezionare gli interventi da effettuare nell'arco quinquennale di durata, negli stessi termini illustrati all'art.17 per gli ARU.

#### **Art. 22 - Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POT**

1. Il REU disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POT, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Valgono a tal proposito le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 19.

### **B.4) AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, DA RIQUALIFICARE O TRASFERIRE (APR)**

#### **Art. 23 - Definizione e perimetrazione**

1. Sono ambiti urbani occupati da edifici e complessi produttivi (artigianali, industriali, di servizio) che, essendo inseriti in un contesto urbanistico anche residenziale risultano non compatibili con esso o quantomeno richiedono particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva. Per gli immobili, siti in tali ambiti, che siano sede di attività produttive inquinanti, ogni intervento edilizio che ecceda la manutenzione ordinaria sarà consentito solo se finalizzato alla realizzazione di miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere in misura sostanziale i fattori inquinanti o di alterazione ambientale nei confronti dell'ambiente esterno e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.
2. Non è consentito in generale l'aumento di volumetrie e /o superfici a carattere produttivo rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del presente regolamento. Il POT potrà tuttavia prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a comparti definiti, con possibilità di incremento *una tantum* dei volumi e della superficie, da stabilire, rispetto al volume e/o della superficie esistente alla data di adozione del PSC e del REU, il progetto di ampliamento va accompagnato in questi ambiti dalla presentazione di uno studio di compatibilità ambientale in cui devono essere evidenziati:
  - l'attività produttiva svolta e il carico urbanistico indotto (presenza di addetti, flussi di traffico di merci, ecc.);



- il tipo di lavorazioni e gli effetti sull'ambiente (odori, rilasci di sostanze inquinanti in atmosfera, nel suolo, nelle acque superficiali e sotterranee, inquinamento acustico)
- le trasformazioni funzionali e gli effetti ambientali incrementali connessi all'attuazione dell'intervento di espansione della superficie e/o del volume produttivo;
- gli interventi di mitigazione degli impatti e di compensazione urbana-ambientale che si propone di mettere in atto contestualmente alla esecuzione delle opere di ristrutturazione e ampliamento.

3. Gli interventi di trasformazione e riconversione si configurano come opportunità per il miglioramento sostanziale delle relazioni con il contesto. La proposta di rilocalizzazione dovrà preventivamente essere sottoposta

all'Amministrazione Comunale; essa consisterà in un piano di rilocalizzazione dell'attività produttiva nel territorio comunale, su aree destinate dal Piano Strutturale all'attività produttiva prevista; il piano conterrà inoltre il programma relativo al mantenimento o all'incremento dei livelli occupazionali dell'azienda, e gli impegni relativi alle eventuali opere di bonifica e messa in sicurezza del sito attuale. La proposta sarà valutata dal Consiglio Comunale che delibererà in merito, ed in caso di approvazione l'Amministrazione comunale procederà alla stipula di una convenzione che regolerà modalità e tempi del trasferimento.

4. Nel caso di trasferimento dell'attività produttiva in altro sito, è consentita la trasformazione ad uso residenziale, direzionale, commerciale e ricettivo (compresa la ristorazione) degli immobili resi liberi dall'attività produttiva.

Tale trasformazione potrà comportare anche un incremento dei volumi esistenti in applicazione di quanto disposto dal REU. Qualora il trasferimento riguardi due o più unità produttive esistenti si potrà dare corso alla formazione di un PINT (art. 33 della LUR) che dovrà prevedere la realizzazione e conseguente cessione delle opere urbanizzative e delle connesse superfici, necessarie alla riqualificazione dell'area; tutto ciò comporterà la possibilità di un incremento volumetrico rispetto a quanto stabilito dal REU, tale incremento sarà proporzionale al valore complessivo delle opere realizzate e cedute a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione. L'approvazione di detto PINT costituisce Variante al PSC che verrà approvata secondo le modalità dell'art. 33 della LUR.

## **B.5) AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI – NU –**

### **Art. 24 - Definizione e perimetrazione**

1. Il progetto definitivo del PSC individuerà le parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione, localizzandole nelle parti prossime ai tessuti urbani esistenti.
2. Il PSC definisce per ciascun ambito di nuova urbanizzazione (NU) caratteristiche, obiettivi, requisiti e carichi insediativi, negli stessi termini indicati per gli ARU. Distinguendo i seguenti sottoambiti:

#### **a) insediamenti diffusi**

Si tratta di insediamenti di recente edificazione che si sono consolidati soprattutto lungo i crinali collinari verso la valle, occupando terreni un tempo agricoli e producendo quel fenomeno tipico di residenza sparsa, che si compatta creando aggregazioni edilizie, più che urbanistiche, in alcune parti, e si disperde per il modello delle cosiddette "ville" extraurbane.

In questo caso il PSC ha l'obiettivo di contenere la dispersione e il conseguente consumo di suolo attraverso interventi che si limitino a riqualificare e strutturare il patrimonio edilizio esistente.

#### **b) ambiti di densificazione funzionale e strutturale**

Si tratta di alcuni ambiti a cui è affidato il ruolo di "ricucire" il tessuto urbano esistente attraverso la densificazione di funzioni urbane e spazi pubblici. Il PSC individua tali ambiti lungo l'asse viario di connessione del centro abitato di Lattarico con la frazione di Piretto e lungo la strada che collega la frazione di Campo di Fieno con la valle del Crati.

In particolare il primo, anche grazie alla previsione di due nuovi collegamenti viari e la riqualificazione di due aree pubbliche (che ne costituiscono i capisaldi), si configura come un viale urbano, il secondo come una strada a vocazione commerciale, anche in previsione di un'area urbanizzabile da destinare a residenze di social housing in località campo di fieno.

#### **c) ambito di interesse generale**

Il PSC definisce "Business Park" un'area a valle, lungo le infrastrutture principali e al confine con il territorio comunale di Montalto Uffugo (località Taverna). Tale area prevede la creazione di un polo commerciale-terziario di livello interregionale e sarà collegata al Parco dell'innovazione tecnologica e della ricerca. L'intervento dovrà perseguire nuovi modelli urbanistici a forte risparmio di suolo e concentrazione di edificato.

### **Art. 25 - Attuazione degli interventi nei NU**

1. Negli ambiti per i nuovi insediamenti gli interventi potranno essere programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal POT (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini) e si attuano, anche in sua assenza, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Progetto Unitario estesi ad un'intera zona definita dal POT se esistente (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC), in sua assenza per come proposti dal privato richiedente.
2. Il POT avrà il compito di definire le priorità delle politiche di espansione edilizia e di selezionare gli interventi da effettuare nell'arco quinquennale di durata, negli stessi termini illustrati all'art. 38 per gli ARU. Le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo sono definiti, sulla base degli indirizzi del PSC, in applicazione dell'art. 23 della LUR,
3. La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti NU è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal P.O.T., e/o nel Piano Attuativo proposto, come pubbliche, e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito.
4. All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).

#### **Art. 26 - Interventi ammessi per gli ambiti NU in assenza del POT**

1. Il REU disciplina gli interventi ammessi in assenza del POT, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.
2. L'attuazione è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo (PAU) esteso almeno ad un sub ambito perimetrato. In caso di intervento in un subambito, l'attuazione è possibile a condizione che vengano cedute all' Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate.
3. Qualora il PSC preveda che le aree per il soddisfacimento degli standard siano in parte reperite in sub ambiti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, il piano attuativo deve prevedere attraverso specifico atto le modalità di attuazione contestuale degli standard relativi anche a questo.
4. L'attuazione attraverso il PAU è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia dell'ambito e/o del subambito con l'assetto definito nel PSC, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo subambito (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione tipo relativa all'intero Ambito di nuovo insediamento.
5. Il PAU deve inoltre garantire il rispetto degli standard, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti.
6. La normativa definisce la possibilità edificatoria dell'Ambito di nuovo insediamento, al netto della superficie e/o dei volumi edificati esistenti. Tale valore è riferito all'intera zona interessata dall'intervento proposto. Il PSC riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.
7. La normativa di assetto urbanistico presenta caratteri in parte prescrittivi, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa. I contenuti della normativa di assetto urbanistico sono:
  - perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo
  - strade carrabili di nuova realizzazione
  - superfici fondiarie degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici)
  - eventuali allineamenti di fronti edilizi
  - parcheggi pubblici
  - verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport
  - principali percorsi pedonali e ciclabili
  - spazi pedonali pubblici e privati
  - spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
  - edifici storici da recuperare
  - edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.
8. La normativa del PSC rappresenta strumento di indirizzo per gli operatori e di valutazione dei progetti per l'Amministrazione Comunale.
9. I contenuti prescrittivi della normativa sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici. Le altre indicazioni costituiscono indirizzi per un'attuazione spedita e riferimenti per l'esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.
10. Nel caso in cui il progetto di un subambito si debba discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dal PSC per l'Ambito di nuovo insediamento, le relative modifiche potranno essere effettuate attraverso un piano attuativo del subambito ed una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la

coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito di nuovo insediamento come individuata dalle tavole del PSC.

11. In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi del PSC (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito di nuovo insediamento o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di PSC.

12. In assenza di piano attuativo approvato sono possibili sul patrimonio edilizio esistente gli interventi specificamente previsti dal REU.

13. Nel caso in cui il piano attuativo approvato escluda una proprietà edilizia, su quest'ultima sarà possibile oltre agli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia, senza incremento di S.C.

14. Il Calcolo degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti o subambiti per i nuovi insediamenti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alla L.10/1977 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare.

15. Le destinazioni d'uso sono individuate di massima, per ciascun ambito, nel fascicolo allegato alle presenti norme del PSC

## **B.6) AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **Art. 27 – Definizioni**

1. Il PSC riconosce un'unica area a carattere prevalentemente produttivo, situata in prossimità dell'incrocio del fascio infrastrutturale lungo la Valle del Crati con la SS 19.

In quest'area il PSC prevede la realizzazione di un "Parco dell'innovazione tecnologica e della ricerca", si tratta della proposta di costituire un polo industriale "pulito", e candidarsi ad ospitare il primo Centro di ricerca e innovazione della Calabria, nella zona valliva, tra la A3 e le prime alture collinari comunali, con aziende a forte contenuto innovativo e bassissimo impatto inquinante, soprattutto dedite alla sperimentazione di nuovi modelli e tecnologie informatiche, in contatto con la vicina Università della Calabria e altri atenei mediterranei ed europei. Nella sperimentazione sarà importante prevedere, per alcune aziende già insediate e quelle che chiederanno di insediarsi, anche nuovi modelli urbanistici a forte risparmio di suolo e concentrazione di edificato

2. Il progetto definitivo del PSC individuerà le parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche produttive ed industriali.

3. Vengono distinte due tipologie di ambiti:

- ambiti già insediati : Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (ASPE),
- ambiti di nuova previsione: Ambiti specializzati per nuove attività produttive, commerciali e direzionali (ASPCD)

### **Art. 28 - Attuazione**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi (ASPCD) gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo.

2. Gli interventi negli altri ambiti (ASPE) sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.

### **Art. 29 - Il nuovo polo produttivo (ASPCD) : caratteristiche e modalità di attuazione**

1. Il PSC prevederà l'insediamento del polo produttivo, commerciale e direzionale anche a carattere di terziario avanzato, che considera strategico per lo sviluppo e la trasformazione delle sedi produttive nel proprio territorio.

Il sistema di aree e di interventi infrastrutturali definito dal PSC si dovrà attuare in modo organico secondo fasi e modalità che saranno definite in sede di POT da applicarsi ai singoli subambiti.

2. Il PSC assegna al POT i seguenti criteri e requisiti vincolanti per l'attuazione:

- che siano effettuati preventivamente gli accertamenti tecnici necessari a garantire la compatibilità delle previsioni insediative con il contesto ambientale, in particolare con l'esigenza di protezione delle falde sotterranee in zona ad elevata vulnerabilità;
- che sia garantita, per la soglia dimensionale prevista, la dotazione di infrastrutture energetiche (reti elettriche) e delle condizioni di efficienza della rete fognaria ed idrica potabile;
- che sia prevista, e assicurata da idonee garanzie, l'attuazione contestuale delle opere di urbanizzazione generale (grande viabilità) e specifiche (attrezzature) che assicurino adeguata funzionalità all'insediamento.

### **Art. 30 - Modalità di attuazione**

1. In sede di POT, l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme vigenti prevede forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

2. Su impulso di operatori privati l'Amministrazione può dare attuazione al PSC, nelle aree in questione, anche in assenza di POT specifico, nel qual caso la proposta degli operatori privati si configurerà come POT per ogni conseguente effetto, se ritenuta inequivocabilmente utile e conveniente per la collettività.

### **Art. 31– Cave**

Sul territorio del comune di Lattarico insistono già numerose coltivazioni di cave, pertanto non possono essere date ulteriori concessioni, se non in aree già compromesse da tale attività, ovvero per rinnovo di Concessioni già rilasciate.

La Concessione o il rinnovo della stessa e' subordinata alla formulazione di una ipotesi di *Bonifica dell'Area e Sistemazione*, da attuare, a cura del concessionario, una volta esaurita la Concessione. La B.A.S. configura l'obbligo, tra l'altro, per i responsabili, di ricostituire un idoneo manto vegetale sui terreni già sfruttati e sulle discariche secondo precisi piani di ripristino ambientali concordati con gli Enti Locali (Regione, Provincia e Comune). Il rilascio della Concessione è subordinato alla costituzione di una cauzione, a favore del Comune, di importo pari alla somma derivante dal computo metrico delle opere di ripristino del manto erboso e delle piantumazioni, stilato sulla base dei prezzi ufficiali, maggiorata del 20%. La cauzione può essere sostituita da polizza assicurativa o bancaria. Lo svincolo della polizza potrà avvenire solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di ripristino.

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

## **B.7) DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRO - FORESTALE**

### **Art. 32 – Ambito agricolo e forestale**

#### **a) aree agricole**

Comprendono la parte di territorio comunale con attuale caratteristica agricola nella quale si intende mantenere e valorizzare ulteriormente tale funzione, stabilendo le modalità di intervento per favorirne lo sviluppo economico, produttivo di miglioramento della qualità della vita per le popolazioni residenti sulla base dei principi di eco compatibilità e sostenibilità ambientale, mantenendo integre le radici culturali e storiche del territorio che il mondo rurale ha caratterizzato il territorio.

E' necessario mettere in essere norme e regolamenti che tutelino l'identità territoriale, produttiva ed ambientale, che bloccano il fenomeno di frammentazione e banalizzazione del territorio rurale con il conseguente impoverimento produttivo e soprattutto che mirino ad evitare la dilagante tendenza di trasformare di fatto i territori rurali in aree residenziali. Tale tendenza è da considerarsi una minaccia per la stessa identità rurale, oltre che come causa di degrado territoriale.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono comunque in generale consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione
- limitati ampliamenti conseguenti alla necessità di adeguamento alle necessità igieniche o alla reale consistenza del nucleo familiare, se effettivamente residente.

L'eventuale recupero di casali o strutture edili in genere dovrà essere prioritario, rispetto alle nuove costruzioni, ed avvenire nel rispetto delle tipologie originarie, con la sola integrazione di strutture leggere e removibili (tettoie, pergolati), anche queste in materiali e tipologie in sintonia con il contesto esistente.

Per le ragioni sopra esposte non è ammessa nuova edificazione in aree agricole se non in relazione alla conduzione del fondo. A tale scopo i Permessi a Costruire possono essere rilasciati ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, esclusivamente in funzione delle esigenze della conduzione del fondo.

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

L'attività edificatoria è consentita solo su superfici non inferiori a Ha 05.00.00.

A tale lotto si applica un indice di edificazione pari a 0,01 mc/mq e comunque per un volume massimo pari a 500 mc.

## **b) aree boscate**

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

Oltre all'area individuata secondo l'art. 142 del D.Lgs42/2004 esse comprendono le aree forestali e le macchie di bosco ricadenti in zone fortemente accidentate caratterizzate in valloni di scolo. Il loro carattere è di inedificabilità assoluta.

## **c) Aree di connessione ecologica**

Il PSC riconosce la necessità di aumentare la dotazione di servizi eco sistemici del territorio comunale, pertanto promuove la valorizzazione della presenza dell'acqua dei differenti corsi d'acqua, dei torrenti Annea e Coscinello, condivisi con i comuni limitrofi, ma soprattutto del fiume Crati, condiviso alla scale intercomunale e provinciale. Ai fini di un riequilibrio ambientale, per la definizione di una nuova modalità d'uso delle risorse naturali, e con differenti livelli di intervento, a partire da un piano esteso di opere di messa in sicurezza dei sistemi delle acque, degli argini, alla creazione di un sistema di parchi, fino all'uso ludico della parte di argine del Crati e dei torrenti, come parti di percorsi nella natura e la costruzione di un segmento del grande Parco fluviale del primo fiume calabrese, a comprendere la previsione, di un sistema di osservatori naturalistico-ecologici, di attrezzature per l'intrattenimento, il godimento della natura, la fruizione del paesaggio.

Inoltre si ipotizza la creazione di un piccolo ma significativo Museo del Fiume e della Natura da localizzare come prima parte di una rete ecologica-ambientale che si snoderà lungo il percorso del Crati in direzione longitudinale e lungo l'Annea e il Coscinello in direzione trasversale.

Tali aree saranno disciplinate attraverso la redazione di specifici progetti esecutivi (Piani particolareggiati che dovranno precisare gli indici, i parametri e le modalità di intervento, classificando con esattezza le varie aree del Parco ed i rispettivi vincoli), per questi progetti esecutivi valgono tuttavia le seguenti prescrizioni:

1. sono consentite le attività agricole esistenti ed anche il loro incremento con l'obbligo di mantenere e rinnovare l'attuale manto boschivo;
2. il vincolo di inedificabilità non comprende la realizzazione di costruzioni minori a servizio dello sport, svago ed attività ricreative o didattico-culturali (chioschi, piccoli rifugi, punti di ristoro, percorsi pedonali, attrezzature per fitness);
3. il vincolo di inedificabilità non comprende la realizzazione di tracciati stradali o percorsi in genere, purché questi abbiano le caratteristiche di strade interpoderali;
4. si possono consentire attività agrituristiche e/o a finalità sportive (percorso vita, radure attrezzate, area pic-nic, relax, punti panoramici, osservatori naturalistici) o di appoggio per percorsi di inoltro (foresterie, rifugi, ristoro), sono vietati interventi che introducono elementi di inquinamento e riduzione della superficie forestale;
5. E' ammessa la realizzazione di piccoli edifici con funzione di "laboratori didattici", con aula informatica e spazio per esperimenti naturalistici, o incontri a finalità culturali, visite, studi e ricerche e servizi igienici purché siano realizzate con caratteristiche tali da renderli removibili e integrate al contesto attraverso l'uso di tecnologie proprie della tradizione locale.

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

## **d) Strada Parco delle Serre**

Al fine di valorizzare le bellezze paesaggistiche e naturalistiche il PSC prevede la realizzazione di una vera e propria Strada Parco con punti di sosta, visuali panoramiche, itinerari enogastronomici e naturalistici. Lungo tale percorso, che coincide con il tratto montano della SP 31, sono consentite ed incentivate attività agrituristiche.

Per Agriturismo è intesa l'attività di ricezione ed ospitalità esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati e dai loro familiari attraverso l'utilizzo della loro azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alla attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento bestiame (che comunque rimangono attività principali).

Lo svolgimento della attività agrituristiche non deve costituire distrazione rispetto alla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Pertanto l'offerta deve risultare da un Piano d'Azienda nel quale si evidenzia che le nuove costruzioni sono funzionali esclusivamente alle attività di integrazione del reddito agricolo e, nel caso di costruzioni esistenti, queste devono risultare non più necessarie alla conduzione del fondo, e funzionali invece alla nuova attività di integrazione. Purché i richiedenti siano iscritti all'Elenco Regionale degli Operatori Agrituristiche, sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ammodernamento, il risanamento conservativo la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento dei fabbricati rurali da destinare all'utilizzo agrituristiche.
- il restauro, l'adattamento e l'allestimento nei fabbricati rurali e in quelli ubicati in borghi rurali, di locali per la conservazione, la vendita ed il consumo dei prodotti agricoli e artigianali di esclusiva produzione regionale (ristorazione rurale, locali tipici);
- la realizzazione di nuovi edifici destinati alla integrazione del reddito agricolo sotto forma di agriturismo

(offerta limitata di ristorazione, accoglienza, rifugi, ecc..) ed edifici connessi (locali per impianti, servizi igienici, amministrazione);

- la sistemazione, la nuova destinazione e l'arredamento conseguente dei locali in adeguamento agli standards regionali per il settore agriturismo,
- la realizzazione di attrezzature sportive;
- l'installazione, la manutenzione e il miglioramento di opere igienico-sanitarie, tecniche, idriche telefoniche;
- l'allestimento di spazi attrezzati per la sosta di tende, di roulotte e campers in adiacenza a fabbricati rurali.

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

L'adeguamento dell'esistente deve rispondere alle esigenze della nuova specifica attività, alle nuove funzionalità conseguenti, alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per l'accessibilità a disabili, ed alle norme igieniche e di sicurezza. Le Aziende agrituristiche devono interessare superfici di almeno 4 ettari.

### **Art. 33 - Obiettivi e classificazione del territorio agro-forestale**

1. Ai fini del perseguimento dei propri obiettivi ed in conformità con gli indirizzi della L.R. n.19/2002, il progetto definitivo del PSC individuerà e perimetrerà i seguenti ambiti:

E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva

E3 – Aree caratterizzate da presenze insediative

E4 – Aree boscate o da rimboschire

E5 – Aree non suscettibili di insediamento

### **Art. 34 - Indirizzi per le aree di valore naturale e ambientale – E4 ed E5**

1. Il PSC ha come obiettivo la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico ( Titolo VII art. 50 della LUR).

2. In particolare si assumono le prescrizioni dei piani sovraordinati ai quali il PSC si adeguerà all'epoca della loro approvazione nonché gli indirizzi e le prescrizioni di cui alle Linee Guida Regionali.

3. I testi di tali prescrizioni sono riportati al paragrafo 3.2 e seguenti (pag. 23888) delle stesse a cui si rimanda per una descrizione dettagliata.

4. In relazione agli ambiti in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni citate e più in generale delle norme del REU, il PSC ha il compito di coordinare interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti.

5. Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia di Cosenza, ai fini sia di una omogeneizzazione delle discipline e di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.

### **Art. 35 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

1. Il PSC può classificare una parte del territorio rurale collinare, ricompreso nelle aree di cui all'art. precedente,

come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico", riconoscendo ad esso particolari caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

2. Entro tali ambiti il PSC recepisce le norme di tutela e i vincoli di natura ambientale e paesaggistica dei piani sovraordinati in quanto applicabili; in particolare:

- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

- zone di tutela agronaturalistica

- tutela dei crinali

3. I testi di tali prescrizioni sono definiti dal REU, e ad essi si rimanda per una descrizione dettagliata delle misure.

### **Art. 36 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – E2**

1. Il PSC classifica parte del territorio rurale, esterno al perimetro dell'urbanizzato, come "ambito ad alta vocazione produttiva agricola", in considerazione della grande qualità agronomica di tale territorio.
2. Il PSC persegue la conservazione dell'integrità di tale territorio agricolo, limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.
3. Vengono pertanto esclusi dal PSC, in particolare in questa parte del territorio rurale, interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive esistenti, generando sottrazione di territorio e conflitti di carattere ambientale e funzionale.
4. Il PSC attua le politiche di sostegno all'attività agricola attraverso le norme del REU, che disciplina le modalità di intervento, in particolare favorendo:
  - l'adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente utilizzato a fini aziendali
  - gli interventi di realizzazione di nuovi edifici aziendali, entro limiti definiti dal REU e comunque nell'ambito di Piani di Utilizzazione Aziendale – PUA (art. 52 della LUR)
  - la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, soltanto nei casi in cui sia dimostrato attraverso il PUA che le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 37 - Ambiti agricoli periurbani – E3**

1. Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con la città in termini:
  - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
  - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
  - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali ambiti il PSC conferma gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali).
3. La disciplina ordinaria è contenuta nel REU.
4. Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione può promuovere preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, attraverso la stipula di Accordi con i privati interessati.

### **Art. 38 - Interventi edilizi in ambito rurale**

1. Ai sensi dell'art. 51 della LUR, la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto quando la richiesta provenga da imprenditori agricoli. Il PSC stabilisce che il consumo di territorio agricolo, ai fini edificatori residenziali, può avvenire qualora sia necessario alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.
2. Le modalità di intervento edilizio sono disciplinate dal REU.
3. Gli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è pure disciplinato dal REU, che recepisce e dettaglia i principi contenuti nel citato art. 51 della LUR.
4. E' sempre escluso il recupero ai fini edilizi residenziali di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario,. E' invece consentito dal REU il recupero anche a fini abitativi di immobili aventi una tipologia e una dimensione assimilabili a quelli di un edificio rurale, con il requisito minimo di una superficie coperta compresa tra 30 e 150 mq..
5. L'uso ai fini residenziali del territorio agricolo forestale è disciplinato dalla LUR.

## **B.8) AREE VINCOLATE**

### **Art. 39 – Aree di tutela e fasce di rispetto**

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

Sono anche le aree di argine, suscettibili di esondazione, aree particolarmente acclivi, fossi, orli di terrazzi naturali, aree ai margini dei torrenti o interessati da conoidi, e per le quali non è in ogni caso consentita l'edificazione. Comprendono aree nelle quali va esercitata una particolare azione di vincolo e di controllo per garantire la conservazione e le valorizzazione dello stato attuale, di specie e di siti naturalistici particolarmente pregiati, flora e biotipi, paesaggi agricoli, tracce di antichi sistemi di coltivazioni.

In particolare si distinguono le seguenti fasce di rispetto:

**a) fascia di rispetto cimiteriale**

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale – ai sensi dell'art. 338 del TU delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1256 del 1934 e successive modificazioni, nonché delle della L.n. 166 del 10.08.2002 – sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Le autorizzazioni alle piccole costruzioni saranno a titolo precario.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo. Tale fascia è indicata con apposito simbolo grafico nella tavola.

**b) fascia di rispetto viabilità principale (autostrade, strade statali e provinciali)**

Tali aree sono regolate dal D.M. n. 1404 del 1/4/68, di cui all'art. 19 della L.n. 765 del 6/08/67 e del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92, recante il Nuovo codice della strada, nonché dal DPR 495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita esclusivamente la realizzazione di stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. N. 32/1998, con le seguenti limitazioni:

Sc (degli edifici di servizio) max 5% della Sf

Tettoie e sim. max 20% della Sf

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo. Tale fascia è indicata con apposito simbolo grafico nella tavola.

**c) fascia di rispetto ferroviario**

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipologia ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 ml dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Eventuali deroghe possono essere concesse dalle Autorità preposte nel rispetto delle leggi vigenti in materia. Tale fascia è indicata con apposito simbolo grafico nella tavola

**d) fascia di rispetto dalle reti tecnologiche (metanodotto ed elettrodotto)**

Dal metanodotto è stabilita una fascia di rispetto di 37 mt., eventuali deroghe sono concesse dalle Autorità competenti.

Dall'elettrodotto Laino-Rizziconi della Terna S.p.A., ai sensi del Decreto VIA n.3062 del 19/06/1998 punto 7, è stabilita una fascia di rispetto di 50,00 mt dalle abitazioni e di 100,00 mt da scuole e ospedali.

Tali fasce sono indicate con apposito simbolo grafico nella tavola

**e) zona di tutela dai corsi d'acqua**

Dall'unghia esterna dell'argine principale del reticolo idrografico maggiore (fiume Crati, torrente Coscinello, torrente Annea, torrente Zagarellaro) è prescritta una distanza non inferiore a 50,00 ml fatte salve maggiori distanze fissate negli elaborati grafici del PSC per tutelare ambiti fluviali di particolare interesse ambientale.

Nel caso di fabbricati esistenti, sono consentiti interventi manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo.

**f) limite di zona soggetto a vincolo idrogeologico**

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

**Art. 40 – Aree per usi di protezione civile**

Sono aree per espressamente previste dalla L.R. del 10 febbraio 1997, n.4, arti 16, da destinare a tutte le attività di protezione civile per quanto attiene prove di esercitazioni vari, in casi di calamità devono essere atte ad accogliere mezzi e cose, all'occorrenza dovranno accogliere tendopoli.

Il P.S.C. individua espressamente alcune aree destinate a scopi di Protezione Civile.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale di dotarsi di *Piano Comunale di Protezione Civile* a norma della Legge 8 dicembre 1970 n. 996 e successivo Regolamento di Attuazione emanato con DPR del 6 febbraio 1981 (Circolare Prefettura di Cosenza, prot. 2411/201) e della Legge Regionale 21 marzo 1984, n. 460. e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 41 – Aree incendiate**

A tutela del patrimonio ambientale, la presente norma assume, per le aree percorse dal fuoco, le prescrizioni dettate dalla L. 353 del 21/11/2000 art. 10 comma 1 e 2 che costituiscono parte integrale e sostanziale delle presenti norme.

**B.9) DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**



Il sistema delle dotazioni territoriali previsto dal PSC comprende:

- Le attrezzature e spazi collettivi
- Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

#### **Art. 42 - Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi**

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal PSC su due livelli:

- le dotazioni di scala urbana e territoriale.
- le dotazioni di scala locale a servizio del singolo insediamento e fanno parte delle pertinenze degli edifici (parcheggi privati, giardini privati, spazi condominiali, etc).

#### **Art. 43 - Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni previste dal PSC possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POT o il PAU, qualora ammissibile, entro gli Ambiti di nuovo insediamento e gli ambiti di riqualificazione urbana e periurbana, sulla base delle indicazioni del PSC; ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POT o dal PAU;
- attraverso il POT, o il PAU qualora ammissibile, entro gli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POT o del PAU, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

2. Il REU stabilisce i sistemi di perequazione compensativa per l'acquisizione delle aree destinate ai servizi in modo di distribuire su tutte le proprietà interessate gli oneri derivanti dall'attuazione del PSC.

#### **Art. 44 - Dotazioni infrastrutturali**

1. Il PSC definirà:

- gli interventi necessari per l'adeguamento delle reti infrastrutturali delle strade, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici di interesse generale;
- l'elenco degli interventi necessari per l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (impianti e opere di prelievo e trattamento idrico; rete fognante, impianti di depurazione;
- impianti per la raccolta dei RSU
- impianti di distribuzione energia elettrica, gas e illuminazione pubblica;
- impianti e reti di comunicazioni.

2. E' compito del POT o del PAU garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga attraverso previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.

#### **Art. 45 - Programmi di risanamento dall'inquinamento elettromagnetico**

1. L'Amministrazione Comunale definisce con i soggetti che ne hanno la proprietà, l'uso o la gestione (ENEL, TERNA, TELECOM, etc) in applicazione degli obiettivi del presente PSC, programmi di risanamento del territorio dalle situazioni di inquinamento elettromagnetico, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, a cui partecipano per le rispettive competenze. In particolare l'Amministrazione Comunale tiene conto a tal fine, nei propri programmi relativi alle opere pubbliche da coordinare con i POT quinquennali, dell'obiettivo prioritario del risanamento, facendo convergere su detti programmi risorse destinate ad interventi infrastrutturali (viabilità, adeguamento reti, ecc.), anche attraverso intese con altri soggetti istituzionali e non, e previo parere di ARPACAL e ASL.

2. Gli esiti di tali programmi e intese potranno costituire oggetto di accordi, anche ai fini di una condivisione di tali strategie di intervento (spostamento tratti di elettrodotti; interramenti, ecc.) con altre Amministrazioni locali, i cui territori sono altrettanto interessati dal passaggio di elettrodotti ad alta e media tensione.

## Art. 1 - Intervento

1. Si definisce *'intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*, attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.
2. Si definiscono *'interventi significativi'*, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure di controllo, di autorizzazione, di permesso a costruire.
4. L'intervento edilizio diretto, ove ammesso, consiste nell'edificazione dietro il rilascio del "permesso di costruire" o la presentazione di Dichiarazione di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività. I titoli abilitativi relativi alle trasformazioni edilizie su tutto il territorio comunale sono normate dal Testo Unico per l'Edilizia DPR n. 380 del 6/6/2001 e succ. int. e mod., nonché dall'art. 49 comma 4 bis della legge 122/2010 che introduce la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
5. L'edificazione deve rispettare le particolari norme edilizie e urbanistiche di zona, del PSC, del REU e di eventuali strumenti attuativi.
6. L'Intervento Diretto si attua mediante singoli Progetti edilizi. Può essere eseguito da operatori pubblici, Comune incluso, o privati, ed è subordinato al rilascio di specifico Permesso di Costruire o ai titoli abilitativi previsti dalla normativa nazionale.
7. Il Permesso di Costruire è necessario per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione, di un edificio, del suolo e del sottosuolo come:
  - nuova costruzione, anche se parziale, di fabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;
  - opere di urbanizzazione;
  - demolizioni, ristrutturazioni, restauro, risanamento;
  - *recinzioni, scavi e rilevati, se di notevole importanza, anche per opere agricole;*
  - *depositi di rottami;*
  - campeggi, parcheggi per roulotte e simili;
  - aperture e modifica di tracciati e accessi stradali;
  - sistemazione a verde di aree scoperte.
8. L'intervento diretto può essere attuato immediatamente nelle Zone del territorio comunale per le quali non sia previsto l'intervento preventivo. Nelle zone per le quali viceversa sia previsto l'intervento preventivo, e fino a che questo non sia stato approvato, non possono essere rilasciati Permessi a Costruire per opere di urbanizzazione, nuova costruzione, demolizione (escluso, per quest'ultima, nei casi documentati di salvaguardia della pubblica incolumità, per i quali, nei casi di intervento indifferibile, va comunque acquisito successivamente il relativo Permesso di Costruire).
9. Per gli interventi relativi a ristrutturazione, restauro, risanamento, ricostruzione e nuova costruzione, tranne che per le opere degli interventi previsti dal Testo unico dell'edilizia o altri specificati dal Regolamento Edilizio e urbanistico, il rilascio del Permesso di Costruire, oltre, che alle prescrizioni di cui sopra, è subordinato:
  - all'esistenza nella zona interessata delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro inclusione nelle previsioni dei PP;
  - al versamento degli oneri di urbanizzazione, che, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, potrà essere sostituito in tutto o in parte dalla concessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati a prezzo di esproprio.

## Art. 2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:
  - A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):
    - Nuova urbanizzazione,
    - Ristrutturazione urbanistica;
  - B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:
    - B.1 - *Interventi edilizi di recupero:*

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RC - Risanamento conservativo,
- RE - Ristrutturazione edilizia.

*B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:*

- NC - Nuova costruzione,
- RI - Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,
- D - Demolizione.

*B.3 - Interventi non edilizi:*

- MM - Modificazione morfologica del suolo.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

**C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:**

- CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.

5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni, sono dettati dal P.S.C., dal P.O.T. o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.S.C. detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

## **A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI)**

### **Nuova urbanizzazione (lottizzazione)**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

2. *Procedura:* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un PAU ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

### **Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione:* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla (o può contemplare) il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo (PINT ex art. 33 della LUR – PRU ex art. 34 della LUR – RIURB ex art. 35 della LUR) ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal PSC gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario di iniziativa privata; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

## **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:**

### **B1 – Interventi Edilizi di “RECUPERO”**

#### **Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli *edifici*, costituiscono

MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammmodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO), i seguenti:

a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;

b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zocolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio.

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico. In merito si rinvia alle disposizioni di cui al Piano del Colore, se esistente

5. *Procedure:* l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) è sottoposto a:

- Denuncia di Inizio attività (DIA) quando riguarda edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/04
- Comunicazione di inizio lavori e procedure del Piano del Colore, se esistente.

6. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) corrisponde a quello di cui alla lettera a) dell'Art. 31 della L. 5.8.1978 n. 457.

## **Manutenzione straordinaria (MS)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. (Unità Immobiliari) o interne alle parti comuni;
- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:

a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma netta f.t.;

b) Opere esterne: opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*

In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;

– modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della SU e della SAC di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della SAC, del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) del primo comma dell'Art. 31 della l. 5/8/1978 n. 457- ed art. 3 del DPR 380 del 6/06/2001 (Testo Unico dell' Edilizia)

6. *Procedure*: l'intervento MS è sottoposto alle procedure di cui al citato DPR n° 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non è sottoposta ad alcuna procedura autorizzativa l'installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio per più di m. 2,00.

## **Restauro e Risanamento conservativo (RC)**

1. *Definizione*: l'intervento di risanamento conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'intervento che, oltre ad opere di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) e STRAORDINARIA (MS), comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari, pur conservando e rispettando le principali caratteristiche tipologiche e strutturali dell'organismo edilizio. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale. E' consentita l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario (superfettazioni)

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti, senza formazione di nuovi volumi esterni o comunque estranei all'edificio originario;

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e SAC esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze (SAC) interrate;
- d) creazione, modifica, eliminazione di sopralchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da SAC in SU o viceversa;

nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di SAC sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di 'restauro e risanamento conservativo' di cui alla lettera c) del primo comma dell'Art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457 ed al 1 comma lett. c) dell'art. 3 del DPR 6/06/2001 n°380

6. *Procedure*. L'intervento RC è sottoposto al disposto del citato DPR 6/06/2001 n°380

### **Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE, l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; esso può avvenire anche per demolizione integrale, solo e soltanto se l'edificio non risulti tutelato dalle vigenti disposizioni di legge in materia, dell'edificio preesistente e sua "fedele" ricostruzione. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti abitativi ad uso abitativo ai sensi della LUR.

2. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SAC, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. 1e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.SA.N.f.t.2, V.Inv.f.t.3, SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

3. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI.

4. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 31 della l. 5/8/1978 n. 457.

5. *Procedure*. L'intervento RE è soggetto al disposto di cui al DPR n°380 del 6/06/2001.

## **B2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione**

### **Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedita, o che ospitava costruzioni di categoria diversa.

2. *Procedura*: l'intervento NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.

### **Ricostruzione (RI)**

1. *Definizione*: costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente.

2. *Procedura*: l'intervento RI relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.

3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

### **Art. 11 - Ampliamento (AM)**

*Definizione*: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente.

Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'Art. precedente.

3. *Procedura*: l'intervento AM riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.

4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di

nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

### **Demolizione (D)**

1. *Definizione*: gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale, se necessaria.

2. *Procedure*: l'intervento D è sottoposto a Permesso di Costruire se riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 successive modificazioni ed integrazioni, è sottoposto ad autorizzazione edilizia in tutti gli altri casi.

### **B3 – Interventi non edilizi**

#### **Modificazione morfologica del suolo (MM)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

2. *Procedure*: gli interventi MM sono sottoposti a procedura autorizzativa, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure di legge.

Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

#### **Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;

b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;

c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);

d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni; installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche, installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

2. *Procedure*: gli interventi di cui al primo comma sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nei seguenti casi:

- quanto interessino spazi pubblici o spazi di uso pubblico;

- quando interessino spazi privati se l'oggetto installato (o la scritta, ecc.) risulti visibile da spazi pubblici o spazi di uso pubblico.

3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:

- le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni nei casi di cui al secondo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);

- il tipo di informazioni da fornire nella domanda;

- i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

## **C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO**

### **Cambio d'uso (CD)**

1. *Definizione*: il tipo di intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente art 16; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;

b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

### 3. *Estensione dell'intervento*

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare, non riguarda porzioni di U.I..

4. *Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile* L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards urbanistici previsti per il nuovo uso.

6. *Procedure*: l'intervento CD come definito al primo comma è sottoposto ad autorizzazione.

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a concessione esso si considera ricompreso nella medesima procedura di concessione.

## **Casistica degli usi del territorio**

1 *Definizione di destinazione d'uso* Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi.

3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenti, i parcheggi pertinenti ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

– per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;

– per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);

– per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

### **FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### **U1. *Residenza***

Comprende le abitazioni, destinate a residenza stabile, di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenti, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività.

#### **U2. *Residenza collettiva***

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

### **FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

#### **U3. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.***

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

#### **Attività commerciali al minuto**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### **U4 *Esercizi di vicinato***

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.

**U4a *Medie strutture di vendita*** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq

#### **U4b. *Medio-grandi strutture di vendita***

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq..



**U5 Grandi strutture di vendita** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq. Si distinguono in:

**U5a.** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

**U5b** - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**U6** - *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

**U7. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

**U8. Pubblici esercizi**

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

**U9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali**

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della legislazione regionale in materia.

### **Attività produttive integrabili nel contesto urbano**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**U10. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,** nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

**U11. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in U10).

**Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.**

**U12. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale**

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;

- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;

- assenza di emissioni di radiazioni;

- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);

- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;

- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;

- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;

- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

### **ATTIVITA' DI SERVIZIO**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**U13. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico**

**U14. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 -

**U15. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;** i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 -.

**U16. Attività ricreative, sportive e di spettacolo** non rientranti nei requisiti di cui all'uso U15.

**U17. Attività sanitarie**

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

**U18. Attività di parcheggio**

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

**Servizi sociali di base**

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**U19. Attività di interesse comune di tipo civile**

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

**U20. Attività di interesse comune di tipo religioso**

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio assistenziali integrate con le finalità religiose.

**U21. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici**

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**U22. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo**

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**U23. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese negli usi U24, U25, U26, U27).**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche;

**U24. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.** Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

**U25. Attività zootecniche industriali.** Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

**U26. Attività estrattive**

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

**U27. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.**

**U28. Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica**

Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

**FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO**

**U29. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale,** e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

**U30. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature,** quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione;

attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

**U31. Attività zootecniche aziendali** ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);

**U32. Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli,** nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

**U33. Coltivazioni in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

**U34. Attività agrituristiche** di cui alla legislazione in materia.

**U35. Esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

**U36. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.** Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola

**FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

**U37.** *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

**U38.** *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

**U39.** *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

**U39a.** *Case vacanze* destinate alla permanenza temporanea

### **FUNZIONI SPECIALI (o attrezzature del territorio)**

*Infrastrutturazione tecnologica.* Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

**U40.** - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

**U41.** - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

**U42.** - *Impianti di trasmissione (via etere)*

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

*Infrastrutturazione per la mobilità.*

Si articola nei seguenti sottotipi.

**U43.** - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria* Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

**U44.** - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

**U45.** - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, darsene, aeroporti, interporti.

**U46.** - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**U47.** *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi).*

**U48.** *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

**U49.** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

**U50.** *Opere per la tutela idrogeologica*; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

**U51.**  *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

### **Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni antecedenti alla data di entrata in vigore del presente PSC. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

2. Si considera in essere l'uso U29 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

## **Art. 3 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI, PARAMETRI E INDICI EDILIZI.**

### **Definizione degli oggetti edilizi**

#### **Immobili e costruzioni**

1. Sono "beni immobili" ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente *'immobili'*:

- *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- *le costruzioni edilizie*;
- *gli alberi*;
- *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

3. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- *gli edifici*
- *gli impianti, o strutture tecnologiche*
- *le infrastrutture*
- *i manufatti diversi.*

#### **Edificio (fabbricato)**

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere una o più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.

2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse realizzate con strutture intelaiate di qualsiasi natura.

3. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

#### **Impianto**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.

#### **Infrastruttura**

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

a) *le infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;

b) *le infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

#### **Manufatti diversi**

1 Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

a - le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;

b- le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);

c - le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;

d - i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;

e - le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;

f - le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;

g - le **opere provvisori**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, esimili.

## 2. Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui.

Comprendono:

- a - piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- b - serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
- c - pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
- d - gazebo (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
- e - autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.

## 3. Corpi tecnici esterni

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

### Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del R.E.U si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (U.E.),
  - b) le unità fondiariae,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

### Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.)

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini; nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.
2. Sono *pertinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio; area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

### Unità fondiaria

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.
2. Sono ad esempio unità fondiariae:
  - le unità fondiariae preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti ineditati*';
  - le '*corti comuni*', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
  - gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
  - le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

### Unità impiantistica

- 1 Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

### Unità infrastrutturale

- 1 Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali

### .Scomposizione dell'Unità Edilizia

1 L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

- a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
- b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
- c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
- d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

#### **Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

#### **Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare una o più persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere una o più persone;
- b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*.

Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
- l'estradosso delle coperture non piane,
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione; intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):

1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*

1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);

1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);

1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;

1.3.1) orizzontale,

1.3.2) verticale.

1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);

3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)

3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;

3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;

3.2.1) orizzontale,

3.2.2) verticale.

3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

#### **Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:

a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';

b) *Spazi aperti coperti*;

c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.

2. Si considera *spazio chiuso* o '*locale*' o '*vano*' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre *spazio chiuso* uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle

partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.

3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio,
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.

5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 0,75.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

### **Definizione dei parametri e indici urbanistici**

#### **Ambito e sub-ambito**

1. Si definisce *ambito* la parte del territorio definita dal P.S.C. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

2. Gli ambiti saranno graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.T. nelle tavole in scala 1:5.000 e/o 1:2.000.

3. Si definisce *sub-ambito* una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.T., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

#### **Comparto urbanistico**

Porzione di ambito in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso Progetto Unitario estesi all'intero comparto, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi dell' art. 31 della L.U.R. I comparti possono essere individuati graficamente nelle tavole del P.S.C.

#### **Carico urbanistico**

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del REU in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

#### **Potenzialità edificatoria (P.E.)**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi indici, parametri e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici.

2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante ai sensi degli strumenti urbanistici a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

#### **Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un atto autorizzativo, implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del REU, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal REU stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

#### **Standard per nuove aree residenziali**

a) Al fine di garantire un'elevata qualità abitativa e tenendo conto delle potenzialità e peculiarità del territorio comunale, il P.S.C. assume i seguenti standard convenzionali per le aree da destinare a nuove residenze, fatte salve la necessità e l'opportunità di apportare modifiche in sede di Conferenza di Pianificazione e nella stesura del progetto definitivo:

150 mc. di volume lordo residenziale per abitante, di cui 100 destinati ad abitazione e 50 destinati a servizi di prima necessità;

standard servizi per abitante: 35 mq/ab, di cui: 20 mq/ab per verde, parchi, giardini, sport; 5 mq/ab per istruzione e assistenza all'infanzia; 5 mq/ab per attrezzature di interesse collettivo; 5 mq/ab per parcheggi pubblici.

**ST= (Superficie territoriale):** E' quella non inferiore a quella minima richiesta nella zona di insediamento territoriale dell'intervento, al netto della viabilità extraurbana e della viabilità di P.S.C., che nei Piani Attuativi Unitari, di iniziativa pubblica o privata non può essere inferiore alla superficie minima di intervento richiesta che è di mq 10.000. Sono incluse in essa aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale. Si definisce comparto di attuazione l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale dei Piani Attuativi Unitari di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 24 della L.U.R.(19/02).

**SF= (Superficie fondiaria):** La superficie fondiaria, nei PAU, si ottiene sottraendo alla superficie territoriale, le aree destinate a strade, piazze, ed altri spazi di uso pubblico. Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria è quella del lotto edificabile al netto delle strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico. Le fasce di rispetto della viabilità e dei servizi di rete fanno parte della superficie fondiaria, ma sono inedificabili.

**Lm= (lotto minimo richiesto):** per lotto minimo richiesto, ove previsto per le aree edificabili, si intende la minima superficie del lotto fondiario richiesta per l'edificazione.

**Sa= (Superficie aziendale):** misura in ha. Quella porzione di zona agricola costituita da terreni appartenenti ad una medesima proprietà e costituenti essi stessi l'azienda agricola.

**S1= (Superficie per opere di urbanizzazione primaria):** somma delle superfici destinate a strade e passaggi pedonali occorrenti per accedere agli edifici, parcheggi e spazi relativi di accesso e di manovra, la rete dei servizi canalizzati (*fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità e gas*), spazi di verde attrezzato, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area edificabile nonché dalle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, a servizio diretto dell'abitato, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto C) dell'art.3 del D.M.n:1440 del 02.04.1968.

**S2= (Superfici per opere di urbanizzazione secondaria):** somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art.3 del D.M. 02.04.68, ovvero spazi destinati a servizi scolastici fini all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché agli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art.3 del D.M. 02.04.68.

**Sm= (Superficie minima di intervento):** misura in mq la superficie territoriale (St) minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

**Ue= (Unità edilizia):** rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

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

**Vm= (volume massimo costruibile):** in riferimento agli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, il volume massimo costruibile si determina, detraendo il volume dei fabbricati esistenti. I fabbricati realizzati prima del 1967 non vengono conteggiati nel computo del volume massimo costruibile, in tal caso la superficie occupata dal fabbricato medesimo non si considera nel calcolo della superficie fondiaria del lotto.

#### **Definizione di parametri e indici edilizi**

##### **Parametri e Indici relativi al suolo e alle costruzioni in generale**

##### **Profilo di una costruzione**

Per *profilo* di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.



### **Sagoma lorda di una costruzione**

1. Per *sagoma lorda* di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).
2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.

### **Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)**

1. Per *sedime* di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.

### **Perimetro di attacco al suolo e impronta**

1. Per *perimetro di attacco al suolo* di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo.
2. Per *impronta* si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.
3. Per *superficie dell'impronta* si intende la misura in mq. dell'area dell'impronta.

### **Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra**

1 La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra. In conseguenza sono definiti:

- la *sagoma lorda fuori terra* quale involuppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione;
- la *sagoma lorda entro terra*, quale involuppo dei profili delle parti interrate;
- il *sedime fuori terra* quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la *superficie occupata fuori terra* quale misura della sua area in mq.;
- il *sedime entro terra*, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e *superficie occupata entro terra*, quale misura della sua area in mq.

### **Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riduce l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce *superficie permeabile (SP)* di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

### **Quota al suolo (QS)**

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

### **Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)**

1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La *quota minima* di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

### **Altezza da terra e profondità da terra**

1. Si definisce *altezza da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote  $Q_{max}$  e  $Q_S$ .
2. Si definisce *profondità da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote  $Q_{min}$  e  $Q_S$ .

### **Superficie di una unità organica**

La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

### **Rapporto di occupazione**

Si definisce *rapporto di occupazione* il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

### **Tasso di permeabilità**

Si definisce *tasso di permeabilità* il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

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

**Itp= (Indice di fabbricabilità territoriale pubblico):** quota parte di It, definito come It, ma di pertinenza dell'Ente, che in particolari condizioni può essere utilizzato come premio urbanistico per interventi di sostenibilità, oppure essere alienato dall'Ente a privati che ne facciano richiesta.

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

**Ifp= (indice di fabbricabilità fondiaria pubblico)** definito come If, ma di pertinenza dell'Ente. Anch'esso alienabile a privati per interventi edilizi a carattere collettivo.

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

**Sc. (Superficie coperta):** è la proiezione orizzontale, sul lotto edificabile fondiario, di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i copri e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. La superficie coperta complessiva dei porticati e delle tettoie e terrazze non può superare il 30% della superficie coperta delle volumetrie computabili per singolo piano. Le parti eccedenti il 30% si calcoleranno come superfici chiuse.

Sono esclusi dalla superficie coperta: balconi aperti, sporti di gronda e pensiline con sporgenza inferiore o uguale a ml. 1,50; le concimaie e le serre di coltura in zona agricola, piscine e vasche all'aperto; piani caricatori in zona industriale e artigianale; i pergolati ed i portici scoperti.

Sono altresì escluse le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, quando siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere. Vanno, invece, inclusi nella superficie coperta, le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e bow-windows.

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

## Parametri e misure relativi ai soli edifici

### Sagoma netta convenzionale (SA.N.)

1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta* (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la SA.N. è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- dalla superficie di calpestio del piano più basso.

2. Sono quindi esterni alla SA.N.:

- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
- le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio:

condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

### Sagoma netta fuori ed entro terra

1. Si definisce *Sagoma netta fuori terra* (SA.N.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce *sagoma netta entroterra* (SA.N.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

### Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)

Si definisce *Volume della sagoma netta di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita sagoma netta.

### Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)

Si definisce *Volume della sagoma netta fuori terra* la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

### Involucro (INV)

Si definisce *involucro* di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

### Involucro fuori ed entro terra

1. Si definisce *Involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce *involucro entrotterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

#### **Volume dell'Involucro (V.inv.)**

1 Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.

#### **Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)**

Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

**V= (Volume del fabbricato):** Misura in mc il prodotto • (Sli x Hi.). Qualora l'edificio sia composto da vari Corpi di fabbrica, è la somma dei relativi prodotti, analogamente calcolati, dove:

**Sli= (superficie lorda del piano i-esimo)** intendendo per questa la superficie del solaio compreso lo spessore della frontiera esterna dell'edificio;

**Hi= (altezza del piano i-esimo intermedio)** misura l'interpiano lordo (tra le quote di calpestio); nell'ultimo piano misura la differenza di quota tra l'intradosso dell'ultimo solaio piano calpestabile e la linea limite inferiore dello estradosso del piano di copertura;

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

#### **Superficie coperta (SQ)**

Si definisce *superficie coperta* di un edificio la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma netta fuori terra sul piano orizzontale.

#### **Rapporto di copertura (SQ/SF)**

Si definisce *rapporto di copertura* il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

#### **Superficie utile (SU) Superficie accessoria (Sac)**

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

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

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

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

La superficie eccedente viene computata come superficie utile.

2. La SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.

3. La Superficie accessoria (Sac) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:

- spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio autorimesse condominiali, soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;

- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;

- spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;

- spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili);

- pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè:

autorimesse e posti-auto pertinenziali (conteggiati nei termini indicati all'art. successivo), cantine, soffitte pertinenziali;

#### **Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC**

1. Sia la SU che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti- contenitore).

2. Non costituiscono né SU, né Sac le superfici dei seguenti elementi:

- Le autorimesse pertinenziali di uso privato e/o condominiale, nei limiti corrispondenti a quanto richiesto dal REU (Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali), compresi i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti;

- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;

- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;

- tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;

- tutti gli spazi non fruibili;

- gli spazi coperti sottostanti a scale esterne

- i "sottotetti tecnici inutilizzabili", ossia i vani sottotetto con intradosso della chiusura superiore inclinato con pendenza costante compresa fra il 25% e il 35%, con altezza utile media non superiore a m. 1,30 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento.

3. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari e purché ciascun pianerottolo non superi l'ampiezza di mq. 4 per ciascuna unità immobiliare disimpegnata.

4. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,00 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse, o SAC se aperte e coperte.

5. Si considerano 'cantine' (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

6. I vani sottotetto (o soffitte):

a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;

b) sono considerati spazi di servizio della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;

c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I.. Le parti fruibili dei sottotetti, che non rientrino nella esclusione di cui al comma 2, costituiscono pertanto SU nel caso a), costituiscono Sac nei casi b) e c).

7. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.

#### **Rapporti minimi e massimi fra SU e Sac**

1. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente:

cantine, autorimesse pertinenziali (per la parte eccedente la dotazione minima richiesta dal REU, soffitte pertinenziali,

si considerano Sac solamente alle seguenti condizioni:

- si trovino in piani interrati;

- oppure, se posti in piani non interrati, la superficie complessiva di tali spazi posti in piani non interrati non ecceda il 50% della SU dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare SU.

2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituiti da sei o più unità immobiliari, la SAC degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliare deve essere pari ad almeno l'8% della SU dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

#### **Superficie Complessiva (SC)**

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = SU + 0,60 \text{ Sac}$$

nella quale SU = Superficie utile e Sac = Superficie accessoria.

2. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF. La SC si utilizza inoltre ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 n. 801.

3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

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

**Sua= (Superficie utile abitabile):**Ai sensi del D.M. 801/77 art.3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile ( S.u.a.) è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi. La superficie utile abitabile, così

definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso a costruire.

**S.a.t.= (Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali):** ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (S.a.t.) è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinate alle suddette attività con l'aggiunta del 60% delle superfici dei relativi accessori. La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tale attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondere in sede di rilascio del Permesso a Costruire, ai sensi dell'art.3 della legge 10/77.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel fabbricato; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico ed il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

**V= (volumi tecnici):** si intendono per volumi tecnici:

- Volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche; per le sole parti emergenti dalla linea di gronda, i volumi occorrenti per contenere: L'extra corsa degli ascensori, vano scala, i serbatoi idrici, i vasi d'espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione
- I porticati e le tettoie che hanno non più di due lati chiusi;
- I porticati posti tra due edifici al fine del rispetto della distanza sismica tra edifici. Essi possono avere sistema costruttivo (c.a., legno, ferro, ecc.) in tutto uguale o simile alle costruzioni poste sui due lati.
- I porticati e le tettoie aventi pareti completamente vetrate, apribili su almeno tre lati, posti a servizio di esercizi commerciali.
- I balconi, le logge che hanno non più di due lati chiusi, parapetti, cornicioni, pensiline o altri aggetti ed elementi a carattere ornamentale.
- I sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, purché non siano coperti con abbaini posti su piani diversi dalle falde di copertura, non siano destinati o comunque utilizzabili per residenze, uffici ed attività produttive; che abbiano altezza media non superiore a mt 2.00.
- Le serre solari così definite: strutture snelle con superficie trasparente o traslucida superiore al 90%, con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, rivestite in film plastico, fluoropolimerico o vetro.
- I vani scala ed ascensori posti al servizio di più unità abitative, gli stenditoi – lavatoi, i locali caldaia, le cui superficie non assommano più del 10% dell'unità abitativa.

I volumi tecnici individuati come sopra sono esclusi dal calcolo della volumetria residenziale.

#### **Altezza utile**

1. L'*altezza utile* in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:

- delle travi ricalate (ribassate),
- delle irregolarità e dei punti singolari,
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
- degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'*altezza utile* è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'*altezza utile* non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili.

3. L'*altezza utile media* di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

#### **Altezza utile netta media**

1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'*altezza utile*, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:

- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano, - degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche *altezza virtuale*), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.

3. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal Regolamento Edilizio.

#### **Altezza del fronte di un edificio (HF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio l'altezza media della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 35%.

2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 35%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.

3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato (a prescindere dalla eventuale presenza di rampe di accesso a piani interrati).

4. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio,
- gli spazi non fruibili,
- i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20.

#### **Altezza di un edificio (H)**

Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

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

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70. Tale altezza può essere derogata a mt. 2,40 per i vani con destinazione a :

- cucina domestica;
- servizi igienici;
- disimpegni e corridoi;
- ripostigli e lavatoi;

I locali sottotetto potranno essere abitabili a condizioni che l'altezza media interna, delimitata dalle falde inclinate, sia per ogni vano di almeno mt 2,20.

Per le destinazioni diverse dall'abitazione l'altezza minima fra pavimento e soffitto rimane stabilita in ml 2,70, salvo disposizioni particolari legate alla destinazione d'uso e/o prescrizioni speciali.

**Hmax= (Altezza massima):** E' prescritta per ogni Zona dal P.S.C.. Ai fini della sua verifica, va confrontata con H, tenendo presente che comunque, anche la maggiore delle altezze, per ogni singolo fronte, non deve superarla di più del 20%. Il piano di copertura può avere sporgenza massima, al lordo della gronda, di 1,50 ml ed una pendenza max del 35%.

#### **Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 1,80.

2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

#### **Distanze minime tra fabbricati**

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

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

#### **Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade**

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

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

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

#### **Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà**

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

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

planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza priva di finestre con veduta diretta, in caso di finestra presa luce sarà possibile la costruzione in aderenza, previo realizzazione di chiostrine o cavedii – luce in grado di assicurare adeguata intensità luminosa, sono consentite soluzioni con tubo-luce che assicurino equivalente intensità luminosa alla esistente presa luce. Sono consentite costruzioni a confine mediante presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza nei casi di costruzione del vicino sul confine e di progetto unitario comprendente lotti contigui, con l'esclusione di costruzioni sul limite di zona, fatti salvi i diritti altrui sanciti dal Codice Civile e la Normativa antisismica.

Le distanze dai confini si misurano:

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

#### **Coperture**

Le falde avranno pendenza massima del 35% .

Nel caso dei sottotetti, non abitabili, eventuali prese di luce saranno comprese nel piano di falda o sulle pareti verticali.

Eventuali attici verranno realizzati come al relativo articolo del presente Regolamento.

Non saranno consentiti abbaini. E' consentita la realizzazione di terrazzi purché realizzati ad incasso nel piano della falda e arretrati rispetto al filo della gronda.

#### **d) Calcolo del volume**

Ai fini del calcolo del volume sono detratti gli eventuali spazi porticati, come pure eventuali spazi sottostanti alle parti chiuse che costituiscano eventualmente un oggetto nei piani superiori al terreno. Sono detratti altresì i volumi dei vani scala ed ascensori, quando servono due o più piani abitativi, e/o due o più unità abitative distinte.

Sono esclusi dal totale quei volumi seminterrati che emergano rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante per non più di cm. 120 (*altezza media su tre lati contro terra*), misurati all'intradosso del solaio, se non utilizzati ai fini abitativi ma dovuti a motivi tecnici e di igiene (*terreni in pendio*), o se adibiti a cantine, depositi, parcheggi, autorimesse, altre attività varie e se di altezza utile non superiore a ml. 2,70. Nel caso che l'altezza emergente superi i cm 120, la differenza sarà naturalmente computata ai fini volumetrici.

Sono altresì esclusi dal computo dei volumi tutti i vani tecnici, così come definiti al precedente art.7, che non è possibile dislocare nei piani sottotetto e/o seminterrati.

Il volume seminterrato da scomputare non deve comunque superare 2/5 del volume del fabbricato, calcolato per tutta la parte soprastante al seminterrato stesso. Si definiscono interrate e/o seminterrate quelle pareti che aggettano verso intercapedini, pareti di contenimento o terrapieni la cui distanza da queste non superi l'altezza del piano, o dei piani, seminterrati.

Nei casi in cui il particolare andamento orografico del terreno lo renda necessario, la parte interrata o seminterrata del fabbricato può essere suddivisa in più piani, scomputabili dal computo della volumetria, a condizioni che siano verificate le condizioni di scomputabilità.

#### **Superficie di vendita (SV)**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.

#### **Utilizzazione degli indici**

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

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

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

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

Al fine di tener conto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 16 aprile 2002 n°19 in merito ai

miglioramenti tecnologici, disposizioni che qui si intendono interamente riportate, le misure ed i computi relativi alla determinazione di volumi, altezze massime, e distanze da confini, edifici e strade, sono da eseguirsi come all'art. 49 della suddetta Legge.

## **CAPO V – CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

### **Art. 1 - DEFINIZIONI**

#### ***Piano***



Si definisce *piano di un edificio* l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano. Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

### **Soppalco**

Si definisce *soppalco* una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano. Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

### **Piani interrati**

I Piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specificate vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

### **Locali cantinati e sotterranei**

I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, hobbistica, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

### **Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 40 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3,30, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, per una sola vettura o depositi motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di metri 2,50.

### **Piani sottotetto**

I vani sottotetto esistenti o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

I locali relativi, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale comunque non inferiore a m. 2,20, con un rapporto aero-illuminante non inferiore al valore di 1/30.

### **Adeguamenti alla Legge Urbanistica Regione Calabria, n°19 del 16 aprile 2002**

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

In particolare, per i seminterrati e gli interrati sono prescritte le seguenti norme, previste dall'Articolo 49 - Miglioramenti tecnologici:

a) altezza interna non può essere inferiore a metri 2,70;

b) aperture per la ventilazione naturale diretta non potranno essere inferiori ad 1/15 della superficie del

pavimento ovvero dovrà essere realizzato un impianto di ventilazione meccanico per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

c) gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;

d) è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione in più piani, in orizzontale, quindi, dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza di ognuno dei soppalchi non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;

e) gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.;

Gli interventi di cui al suddetto articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti nel Comune per le opere di urbanizzazione.

Il recupero ai fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B definite dal D.M. 1444/68.

Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione di impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 e, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di espropri all'interno dell'area considerata.

Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

### **Locali abitabili**

Sempre in tema di altezze interne dei locali abitabili (produttivi ed abitativi) si dà atto che, in accordo con il vigente Regolamento, le altezze interne siano:

a) Locali di nuova costruzione da destinare ad attività produttive ml. 3.30;

b) Locali esistenti destinati o da destinare ad attività produttive ml. 2.70;

c) Locali di nuova costruzione e locali esistenti destinati o da destinare ad uso abitativo ml. 2.70.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di metri quadrati 0.60.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a metri tre; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3,00 a m 2,70 il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20.

Le cucine non devono avere superfici inferiori a mq 6 e i vani abitabili non inferiori a mq 9.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame di progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

### **Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### **Requisiti funzionali**

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

### **Accessibilità**

Negli edifici deve essere garantito, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

## **Art. 2 - RISPARMIO ENERGETICO**

### **Isolamento termico e progetti sensibili ai temi del risparmio energetico/ambientale**

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

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

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

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

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

Saranno previsti PREMI DI CUBATURA PER NUOVE COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI CHE RIENTRANO NELLE CATEGORIE IN CLASSE LEED O CASACLIMA.

### **Isolamento acustico**

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

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

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

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

Le norme del Regolamento Acustico vigente nel comune, approvato con delibera di C.C. n° n° 52 del 25/11/2005, prevalgono comunque sul presente articolo.

## **Art. 3 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di handicap, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedite capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture

di porte, ecc.). Il rilascio del Permesso a Costruire, ovvero la presentazione di D.I.A. per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali ecc.), è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica, da parte degli organi competenti, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o di abitabilità, nonché la licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

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

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

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

### **Percorsi pedonali**

Categoria A – Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio e delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1.50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2.5; non deve comunque superare i 15 cm. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0.90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

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

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiolevole.

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

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a 1.5 cm.

### **Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni**

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

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari su piani diversi con in dislivello massimo di 2.5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del

30%. Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad un'autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3.00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1.70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento dev'essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

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

## **Accessi e collegamenti orizzontali e verticali**

### **a) Accessi**

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

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1.50 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di m 1.50. Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2.5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2.00 m. Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a 90 cm.

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

### **b) Piattaforma di distribuzione**

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

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

### **c) Scale**

Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini. Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima di cm 30;
- alzata massima cm 18.

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

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

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

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1.00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati.

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

Categoria B – Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A.

### **d) Rampe**

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

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

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

#### **e) Aperture**

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

Porte: Categoria A – Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche. Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0.85 m con dimensione media ottimale di 0.90 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoria B – Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di 0.80 m. Per entrambe le categorie sono, comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi simili.

## **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Il presente Regolamento Edilizio e Urbanistico è parte integrante del P.S.C..

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia e in particolare del Regolamento Edilizio ed urbanistico che risulti in contrasto con il presente P.S.C., espressa negli elaborati grafici e' sostituita con quanto previsto dalle tavole e dal Regolamento del presente P.S.C.

Nel periodo di salvaguardia disposizioni e norme in contrasto con il P.S.C. adottato sono sospese fino all'approvazione di quest'ultimo.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente P.S.C. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del Permesso di Costruire e purché le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data di inizio.

L'Amministrazione comunale può apportarvi modifiche ogni volta che lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica al Regolamento Edilizio e Urbanistico è soggetta a verifica delle sue conseguenze sul P.S.C.. Il Regolamento Edilizio e Urbanistico non può apportare variazioni al P.S.C. e viceversa.

In sede di modificazione o revisione, sono possibili solo atti ricognitivi della Normativa di P.S.C. al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio e Urbanistico norme che si rivelassero impropriamente ubicate nel P.S.C..

In caso di modifiche parziali al Regolamento Edilizio e Urbanistico si procede, se possibile, alla redazione di un Testo coordinato.