

PSA

Piano
Strutturale
Associato
della **Sibaritide**



COMUNE DI
CALOPEZZATI

COMUNE DI
CASSANO
ALL'IONIO

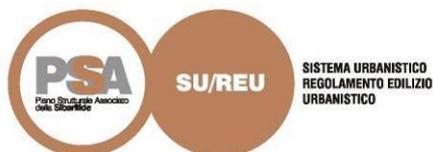
COMUNE DI
CORIGLIANO

COMUNE DI
CROSIA

COMUNE DI
ROSSANO

REU/REU

Schema



PROGETTISTI

Prof. Arch. Stefano Stanghellini (capogruppo)

Dott. Arch. Sandra Vecchietti

Dott. Sergio Copiello

Sintagma Srl

COLLABORATORI

Dott. Arch. Valentina Cosmi

Dott. Ing. Giulia Tansini

Dott. Ing. Marco Carpaneta

UFFICIO DEL PIANO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Franco Vercillo

PPV

GRUPPO GEO

Dott. Geol. Beniamino Tenuta (capogruppo)

GRUPPO AGRO

Agristudio srl (capogruppo)

SIT

Dott. Arch. Emilia Olivieri

SICT

LaCosa

UNICAL DIPITER

Prof. Arch. Francesco Rossi

SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	9
TITOLO I	FINALITÀ E OGGETTI.....	9
Art. 1.1	Finalità.....	9
Art. 1.2	Oggetti.....	9
Art. 1.3	Tipologia delle disposizioni normative.....	9
Art. 1.4	Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni	9
Art. 1.5	Adeguamento del REU alle disposizioni normative nazionali e regionali.....	9
TITOLO II	DEFINIZIONI	10
Art. 1.6	Parametri ed indici urbanistici	10
a.1	Superficie territoriale St.....	10
a.2	Densità territoriale Dt.....	10
a.3	Indice di edificabilità territoriale It	10
a.4	Superficie minima di intervento Sm.....	10
a.5	Superficie fondiaria Sf.....	10
a.6	Densità fondiaria Df.....	10
a.7	Indice di fabbricabilità fondiaria If.....	10
a.8	Ambito.....	10
a.9	Comparto.....	10
a.10	Lotto	10
a.11	Lotto minimo Lm.....	10
a.12	Potenzialità edificatoria Pe	11
a.13	Carico urbanistico Cu	11
a.14	Superficie permeabile Sp	11
Art. 1.7	Oggetti e parametri edilizi	11
b.1	Area di sedime.....	11
b.2	Superficie coperta Sc	11
b.3	Rapporto di copertura Rc.....	11
b.4	Tipo edilizio.....	11
b.5	Unità immobiliare	11
b.6	Alloggio	11
b.7	Unità edilizia Ue	11
b.8	Edificio o fabbricato.....	11
b.9	Edificio unifamiliare/ monofamiliare	12
b.10	Edifici esistenti.....	12
b.11	Pertinenza.....	12
b.12	Area di pertinenza	12
b.13	Parti comuni/condominiali	12
Art. 1.8	Superfici	12
c.1	Superficie utile lorda Sul	12
c.2	Superficie utile Su	12
c.3	Superficie accessoria Sa.....	13
c.4	Superfici escluse dal computo della Su e della Sa.....	13
c.5	Superficie complessiva Sc	13
c.6	Superficie catastale Sca.....	13
Art. 1.9	Sagome e Volumi	13
d.1	Sagoma planivolumetrica	13
d.2	Sagoma	14
d.3	Volume totale o lordo Vt	14
d.4	Volume utile Vu	14
d.5	Volume tecnico.....	14
d.6	Vuoto tecnico	14
d.7	Scannafosso.....	14
e.1	Piano di un edificio	14

e.2	Piano fuori terra	14
e.3	Piano seminterrato	14
e.4	Piano interrato	14
e.5	Sottotetto	14
e.6	Soppalco	15
Art. 1.10	Altezze	15
f.1	Altezza utile Hu	15
f.2	Altezza virtuale (o altezza media ponderale o altezza utile media) Hv	15
f.3	Altezza lorda dei piani Hp	15
f.4	Altezza dei fronti Hf	15
f.5	Altezza dell'edificio H	16
Art. 1.11	Distanze	16
g.1	Distanza dai confini di ambito urbanistico Dca	16
g.2	Distanza dai confini di proprietà Dcp	16
g.3	Distanza dal confine stradale Dcs	16
g.4	Distanza tra edifici/distacco De	16
g.5	Indice di visuale libera IVL	16
Art. 1.12	Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali	18
h.1	Portico/porticato	18
h.2	Loggia/loggiato	18
h.3	Tettoia	18
h.4	Pensilina	18
h.5	Balcone	18
h.6	Veranda	18
h.7	Ballatoio	18
h.8	Androne	18
h.9	Lastrico solare	18
h.10	Terrazza	18
h.11	Recinzione	18
Art. 1.13	Elementi di arredo	18
i.1	Pergolato	18
i.2	Tenda	19
i.3	Vetrina	19
i.4	Altri elementi di arredo	19
Art. 1.14	Impianti tecnici	19
l.1	Antenna, palo, traliccio e parabola	19
Art. 1.15	Attività commerciali in sede fissa	19
Art. 1.16	Strade	20
Art. 1.17	Definizioni per gli interventi nel territorio rurale	22
o.1	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	22
o.2	Azienda agricola (forestale, zootecnica)	22
o.3	Coltivatore diretto (L 454/1961 art. 48)	22
o.4	Imprenditore agricolo (Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001)	22
o.5	Imprenditore agricolo professionale (D.lgs 99/2004)	23
o.6	Attività agrituristica	23
o.7	Operatori agrituristici	24
o.8	Allevamento domestico	24
o.9	Allevamento zootecnico non intensivo	24
o.10	Allevamenti intensivi	25
o.11	Serra fissa	25
o.12	Attività agricola non intensiva	25
o.13	Foresterie aziendali	25
o.14	Fabbricati di servizio alla produzione agricola	25
o.15	Compendio unico	25
o.16	Unità aziendale minima UAM	26
Art. 1.18	Definizioni per gli interventi negli insediamenti storici	26
p.1	Centro Storico	26
p.2	Unità minima di intervento UMI	26
p.3	Progetto unitario	26
p.4	Rudere	27
p.5	Superfetazione	27

Art. 1.19	Definizioni per gli interventi negli ambiti consolidati	27
q.1	Centro edificato	27
q.2	Territorio urbanizzato	27
q.3	Unità abitativa	27
q.4	Rudere	27
Art. 1.20	Definizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione	27
r.1	Territorio urbanizzabile	27
TITOLO II	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZI ED URBANISTICI	28
Art. 1.21	Manutenzione ordinaria MO	28
Art. 1.22	Manutenzione straordinaria MS	28
Art. 1.23	Restauro e risanamento conservativo	28
Art. 1.23.1	Restauro RS	28
Art. 1.23.2	Risanamento conservativo RC	29
Art. 1.24	Ristrutturazione edilizia RE	29
Art. 1.25	Nuova costruzione NC	29
Art. 1.26	Ristrutturazione urbanistica RU	30
TITOLO III	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E GRUPPI FUNZIONALI	31
Art. 1.27	Variazioni d'uso	31
PARTE II	AMBITI URBANI	34
TITOLO I	CRITERI DI INTERVENTO	34
Art. 2.1	Interventi edilizi ammessi	34
Art. 2.2	Lotti minimi	34
Art. 2.3	Infrastrutture viarie urbane da potenziare	34
TITOLO II	DISPOSIZIONI RELATIVE AI TIPI EDILIZI	35
Art. 2.4	Disposizioni comuni ai tipi edilizi residenziali e specialistici	35
Art. 2.5	Interventi relativi ai tipi edilizi residenziali	36
Art. 2.6	Interventi relativi ai tipi edilizi specialistici	38
Art. 2.6.1	Interventi relativi ai tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva manifatturiera	38
Art. 2.6.2	Interventi relativi a tipi edilizi specialistici a funzione b terziaria, d agricola ed e ricettiva	40
Art. 2.6.3	Edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio)	40
Art. 2.7	Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici specialistici produttivi manifatturieri o commerciali	40
Art. 2.8	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	41
Art. 2.9	Utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati	41
TITOLO III	FUNZIONI AMMESSE	42
Art. 2.10	Funzioni ammesse nei sub ambiti TUR a funzione residenziale	42
Art. 2.11	Funzioni ammesse nei sub ambiti TUP a funzione produttiva e commerciale	43
Art. 2.12	Funzioni ammesse nei sub ambiti TUT a funzione turistica	44
Art. 2.13	Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio	45
Art. 2.14	Disposizioni comuni	45
TITOLO IV	DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI	46

Art. 2.15	Articolazione del territorio urbano consolidato	46
Art. 2.16	Sub ambiti TUR a prevalente funzione residenziale	46
Art. 2.16.1	Sub ambiti TUR 1 - Tessuti residenziali a bassa densità.....	46
Art. 2.16.2	Sub ambiti TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità.....	46
Art. 2.16.3	Sub ambiti TUR 3 - Tessuti residenziali ad alta densità	47
Art. 2.16.4	Sub ambiti TUR 4 - Tessuti residenziali pianificati	48
Art. 2.17	Sub ambiti TUP a funzione specialistica produttiva e commerciale	48
Art. 2.17.1	Sub ambiti TUP 1 - specializzati produttivi.....	48
Art. 2.17.2	Sub ambiti TUP 2 - specializzati commerciali.....	49
Art. 2.17.3	Sub ambiti TUP 3 - specializzati misti.....	49
Art. 2.17.4	Sub ambiti TUP 4 - specializzati (produttivi e commerciali) pianificati.....	50
Art. 2.18	Sub ambiti TUT a funzione turistica	50
Art. 2.18.1	Sub ambiti TUT 1 - Tessuti turistico-residenziali	50
Art. 2.18.2	Sub ambiti TUT 2 - Tessuti turistico-ricettivi alberghieri	51
Art. 2.18.3	Sub ambiti TUT 3 - Tessuti turistici pianificati.....	51
Art. 2.18.4	Sub ambiti TUT 4 - Tessuti turistici ricettivi extralberghieri.....	52
Art. 2.19	Sub ambiti TUS1 Tessiti di servizio	52
PARTE III	TERRITORIO RURALE	53
TITOLO I	CRITERI DI INTERVENTO	53
Art. 3.1	Articolazione del territorio rurale.....	53
Art.3.2	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale.....	53
TITOLO II	FUNZIONI AMMESSE.....	54
Art. 3.3	Funzioni ammesse nel territorio rurale	54
Art.3.3.1	Funzioni ammesse per gli interventi di nuova costruzione	54
Art. 3.3.2	Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	55
Art. 3.3.3	Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	56
TITOLO III	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	57
Art. 3.4	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	57
Art. 3.5	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	57
Art. 3.6	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici	59
Art. 3.7	Interventi per attività agrituristiche.....	59
Art. 3.8	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa o con funzione produttiva e di servizio	60
PARTE IV	DOTAZIONI TERRITORIALI.....	61
TITOLO I	IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	61
Art. 4.1	Il sistema delle dotazioni territoriali	61
Art. 4.2	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	61
Art. 4.3	Aree per attrezzature e spazi collettivi	62
Art. 4.4	Parcheggi pubblici e parcheggi privati	63
Art. 4.5	Parcheggi: requisiti dimensionali.....	64

Art. 4.6	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	64
Art. 4.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi.....	65
Art. 4.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione	66
Art. 4.9	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	66
TITOLO IV	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	68
Art. 4.10	Classificazione e dimensioni delle strade.....	68
Art. 4.11	Strade private in territorio rurale	76
Art. 4.12	Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	76
Art. 4.13	Impianti di distribuzione carburanti	77
TITOLO VI	RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	77
Art. 4.14	Elettrodotti e fasce di rispetto	77
Art. 4.15	Rispetto depuratori.....	78
Art. 4.16	Cimiteri e relative fasce di rispetto	78
Art. 4.17	Impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili	79
TITOLO VII	DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO	80
Art. 4.18	Classificazione acustica del territorio comunale.....	80
PARTE V	TITOLI ABILITATIVI.....	81
TITOLO I	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	81
Art. 5.1	Attività edilizia libera	81
Art. 5.2	Opere pubbliche.....	81
TITOLO I	TITOLI ABILITATIVI	81
Art. 5.3	Titoli abilitativi	81
Art. 5.4	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	82
Art. 5.5	Comunicazione di inizio lavori (CIL)	83
Art. 5.5.1	Disciplina della comunicazione di inizio lavori (CIL).....	85
Art. 5.5.2	Verifiche a seguito della comunicazione di inizio lavori	85
Art. 5.6	Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).....	86
Art. 5.6.1	Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	87
Art. 5.6.2	Controllo sulle opere eseguite con SCIA.....	87
Art. 5.7	Procedura abilitativa semplificata (PAS).....	88
Art. 5.7.1	Disciplina procedura abilitativa semplificata (PAS)	89
Art. 5.7.2	Controllo sulle opere eseguite con PAS	89
Art. 5.8	Permesso di costruire	90
Art. 5.8.1	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	90
Art. 5.8.2	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	91
Art. 5.8.3	Permesso di costruire in deroga	92
Art. 5.8.4	Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	92
Art. 5.9	Richiesta di riesame dei titoli abilitativi	92
Art. 5.10	Trasferibilità	92

PARTE VI	PROCEDURE	93
TITOLO I	ESECUZIONE DEI LAVORI.....	93
Art. 6.1	Comunicazione di inizio dei lavori.....	93
Art. 6.2	Conduzione del cantiere	93
Art. 6.3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	94
Art. 6.4	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	94
Art. 6.5	Occupazione temporanea di suolo pubblico	94
TITOLO II	VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA	95
Art. 6.6	Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo.....	95
Art. 6.7	Variazioni essenziali	95
Art. 6.8	Variazioni minori in corso d'opera.....	95
TITOLO III	CONCLUSIONE DEI LAVORI VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	96
Art. 6.9	Comunicazione di fine lavori.....	96
Art. 6.10	Scheda Tecnica Descrittiva.....	96
Art. 6.11	Certificato di conformità edilizia e agibilità	96
Art. 6.12	Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	97
Art. 6.13	Verifiche analitiche a campione.....	98
Art. 6.14	Dichiarazione di inagibilità.....	99
TITOLO IV	DISPOSIZIONI VARIE	99
Art. 6.15	Tolleranze e deroghe	99
Art. 6.16	Tabella di cantiere.....	100
TITOLO V	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	100
Art. 6.17	Contributo di costruzione	100
Art. 6.18	Oneri di urbanizzazione	100
Art. 6.19	Costo di costruzione.....	101
Art. 6.20	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	101
Art. 6.21	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.....	102
TITOLO VI	PIANI ATTUATIVI UNITARI	102
Art. 6.22	Piani attuativi unitari(PAU)	102
Art. 6.23	Documenti costitutivi dei PAU	102
Art. 6.24	Esame preliminare	105
Art. 6.25	Procedimento di approvazione del PAU	106
TITOLO VII	SPORTELLO UNICO.....	106
Art. 6.26	Definizione e costituzione.....	106

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I FINALITÀ E OGGETTI

Art. 1.1 Finalità

1. La presente parte del REU, redatta secondo quanto disposto all'art. 21 della Lr 19/2002, perseguendo gli obiettivi generali, specifici e le azioni del PSA e le previsioni dello stesso, costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal PSA, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari e non soggette a POT.

Art. 1.2 Oggetti

1. Pertanto le presenti Norme disciplinano e contengono:
 - a. le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
 - b. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti consolidati e negli ambiti da riqualificare non soggetti a POT;
 - c. la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - d. le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
 - e. le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
 - f. le norme sul risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - g. le modalità di gestione tecnico-amministrative degli interventi edilizi ed urbanistici.

Art. 1.3 Tipologia delle disposizioni normative

1. Analogamente alle REU/PSA, le presenti norme sono articolate in: indirizzi, direttive, prescrizioni.

Art. 1.4 Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni

PRESCRIZIONI

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REU sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. I permessi di costruire rilasciati, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività che abbiano prodotto i loro effetti alla data di adozione del REU, mantengono la loro validità.

Art. 1.5 Adeguamento del REU alle disposizioni normative nazionali e regionali

PRESCRIZIONI

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni normative nazionali o regionali, attinenti alle materie disciplinate dal presente regolamento, successivamente alla data di approvazione del medesimo, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al REU.

TITOLO II DEFINIZIONI

Art. 1.6 Parametri ed indici urbanistici

a.1 Superficie territoriale **St**

Superficie totale di una porzione di territorio che comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali (infrastrutture e attrezzature); la sua trasformazione è in genere sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e/o attuativa (POT e PAU). **m² o ha**

a.2 Densità territoriale **Dt**

Quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale.

a.3 Indice di edificabilità territoriale **It**

Esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale. **m²/m²**

a.4 Superficie minima di intervento **Sm**

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie territoriale minima per predisporre ed attuare un intervento urbanistico preventivo. **m²**

a.5 Superficie fondiaria **Sf**

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. **m²**

a.6 Densità fondiaria **Df**

Quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria.

a.7 Indice di fabbricabilità fondiaria **If**

Esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria. **m²/m²**

a.8 Ambito

Parte di territorio definita dal PSA in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento e norme di attuazione.

a.9 Comparto

Porzione di territorio in cui si opera previo PAU, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

a.10 Lotto

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'area preordinata all'edificazione.

a.11 Lotto minimo **Lm**

Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale. **m²**

a.12 Potenzialità edificatoria Pe

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

a.13 Carico urbanistico Cu

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

a.14 Superficie permeabile Sp

Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Sono considerate permeabili al 100% le strade bianche, le altre superfici carrabili inghiaiate e i grigliati carrabili plastici per manti erbosi; sono considerate permeabili al 40% le pavimentazioni realizzate con elementi autobloccanti cavi. %

Art. 1.7 Oggetti e parametri edilizi**b.1 Area di sedime**

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato. m²

b.2 Superficie coperta Sc

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio. m²

b.3 Rapporto di copertura Rc

Rapporto tra la superficie coperta o copribile e la superficie fondiaria (SQ/SF). %

b.4 Tipo edilizio

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

b.5 Unità immobiliare

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

b.6 Alloggio

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

b.7 Unità edilizia Ue

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

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 dà luogo a una propria unità edilizia.

b.8 Edificio o fabbricato

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico/funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale o specialistico si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture fisse.

b.9 Edificio unifamiliare/ monofamiliare

Edificio singolo con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

b.10 Edifici esistenti

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
- realizzati ante 1967, con esclusione di quelli compresi nei centri storici, o comunque in edifici vincolati o tutelati.

b.11 Pertinenza

Opera edilizia all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

b.12 Area di pertinenza

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

b.13 Parti comuni/condominiali

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

Art. 1.8 Superfici

c.1 Superficie utile lorda Sul

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, le scale di sicurezza esterne, i volumi tecnici (d.5) e i sottotetti (e.5) con altezza utile inferiore a m. 1,80. **m²**

c.2 Superficie utile Su

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

c.3 Superficie accessoria Sa

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità;
- sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

c.4 Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

c.5 Superficie complessiva Sc

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$). Tale superficie si utilizza ai fini della determinazione del costo di Costruzione

c.6 Superficie catastale Sca

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

Art. 1.9 Sagome e Volumi

d.1 Sagoma planivolumetrica

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (*bow window*, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli,

canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

d.2 Sagoma

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

d.3 Volume totale o lordo V_t

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

d.4 Volume utile V_u

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

d.5 Volume tecnico

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

d.6 Vuoto tecnico

Camera d'aria (non accessibile) esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

d.7 Scannafosso

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di m 1,50 per tutta la sua estensione.

E) PIANI

e.1 Piano di un edificio

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

e.2 Piano fuori terra

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

e.3 Piano seminterrato

Piano la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

e.4 Piano interrato

Piano la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

e.5 Sottotetto

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

e.6 Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

L'altezza:

- nel caso di soffitto orizzontale deve essere \geq di ml. 2,40,
- nel caso di soffitto inclinato deve essere: $>$ di ml. 1,80 (h. minima) e $>$ di ml. 2,40 (h. media).

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

Art. 1.10 Altezze

f.1 Altezza utile H_u

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (esclusivamente se costituite da travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

f.2 Altezza virtuale (o altezza media ponderale o altezza utile media) H_v

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

f.3 Altezza lorda dei piani H_p

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

f.4 Altezza dei fronti H_f

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S_u ;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45° ;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45° ;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

f.5 Altezza dell'edificio H

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Art. 1.11 Distanze

g.1 Distanza dai confini di ambito urbanistico Dca

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.*

g.2 Distanza dai confini di proprietà Dcp

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.*

g.3 Distanza dal confine stradale Dcs

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.*

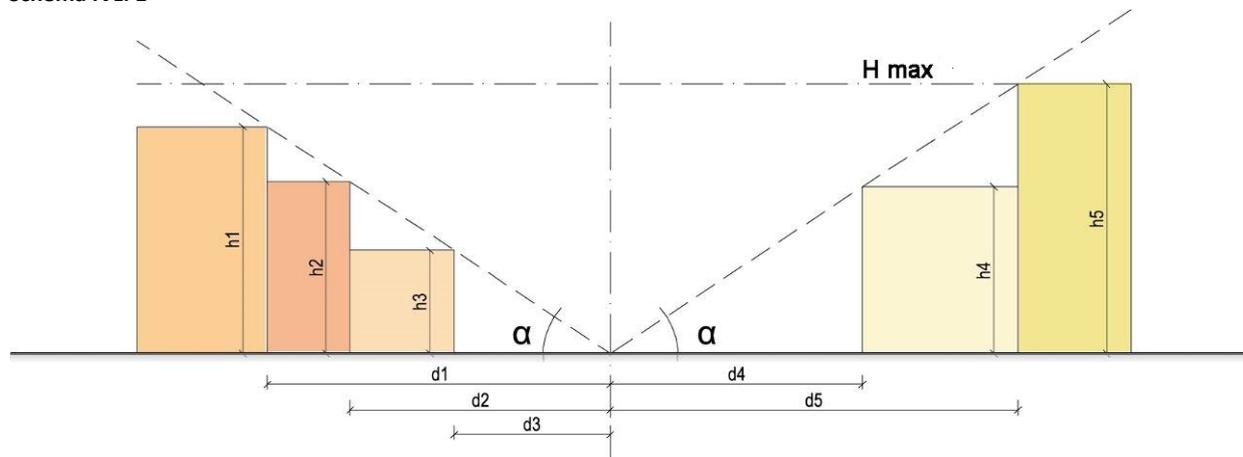
g.4 Distanza tra edifici/distacco De

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.*

g.5 Indice di visuale libera IVL

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai confini stradali, da edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio e l'altezza dei medesimi fronti.

Schema IVL. 1



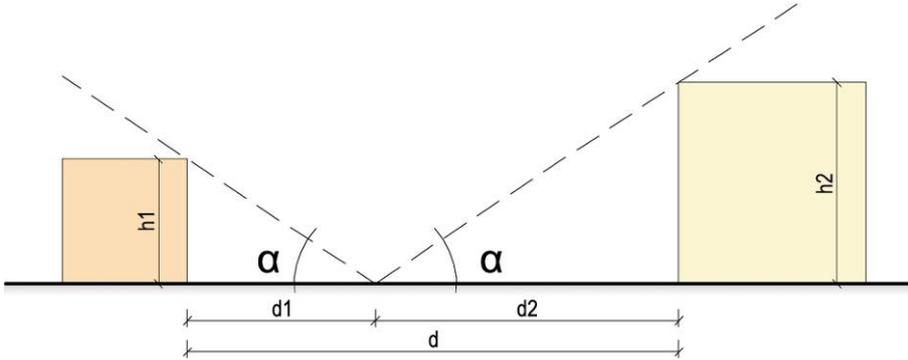
**Caso generale: $d1/h1 = d2/h2 = d3/h3 = d/h = 0,5$ (posto $h=hf$)
 $d=d1+d2=0,5 (h1+h2) \geq 10$ ml**

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.

La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

* Non sono computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili. Sono invece computate le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati che, se pur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato.

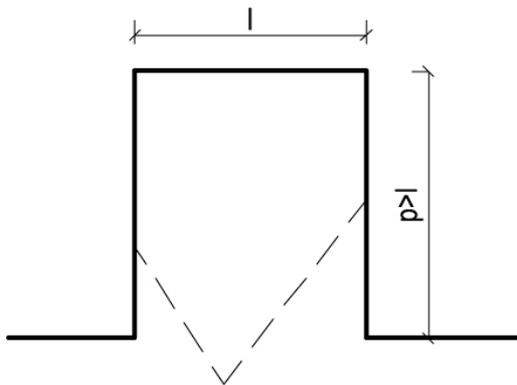
Schema IVL. 2



il distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio:

L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

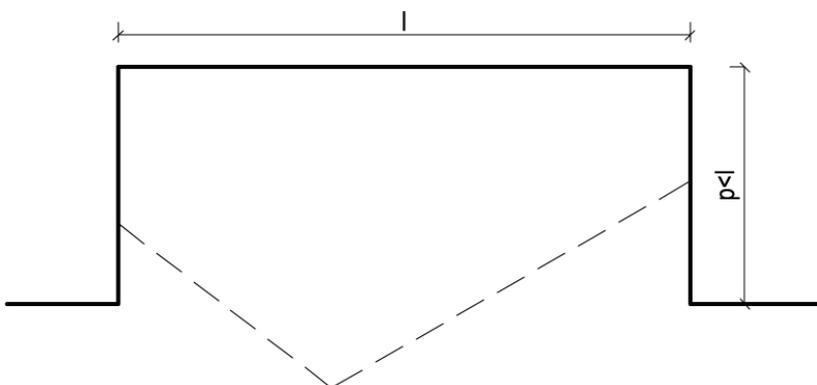
Schema IVL. 3



Si applica l'indice di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno finestre di scala o di servizio.

L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza.

Schema IVL. 4



non si applica l'indice di visuale libera.

Art. 1.12 Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali

h.1 Portico/porticato

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

h.2 Loggia/loggiato

Spazio praticabile coperto ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

h.3 Tettoia

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

h.4 Pensilina

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

h.5 Balcone

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

h.6 Veranda

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

h.7 Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

h.8 Androne

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

h.9 Lastrico solare

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

h.10 Terrazza

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

h.11 Recinzione

Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato e comunque la proprietà.

Art. 1.13 Elementi di arredo

i.1 Pergolato

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. L'altezza massima nel punto più alto non potrà essere superiore a m 2,50. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

i.2 Tenda

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

i.3 Vetrina

Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

i.4 Altri elementi di arredo

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

Art. 1.14 Impianti tecnici**l.1 Antenna, palo, traliccio e parabola**

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

Art. 1.15 Attività commerciali in sede fissa¹**m.1 Tipologie di esercizi**

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti²:

- V** esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita:
- non superiore a 250 m² per i comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro e Rossano³;
 - non superiore a 150 m² per i comuni di Crosia e Calopezzati⁴;
- M1** medie strutture di minore dimensione, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi aventi superficie di vendita:
- compresa tra 251 e 900 m² per i comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro e Rossano;
 - compresa tra 151 e 600 m² per i comuni di Crosia e Calopezzati;
- M2** medie strutture di maggiore dimensione, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi aventi superficie di vendita:
- compresa tra 901 e 2.500 m² per i comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro e Rossano;
 - compresa tra 601 e 1.500 m² per i comuni di Crosia e Calopezzati;
- G1A** grandi strutture di minore dimensione alimentari o miste, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi aventi superficie di vendita:
- compresa tra 2.501 e 6.000 m² per i comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro e Rossano;
- G1B** grandi strutture di minore dimensione non alimentari, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi aventi superficie di vendita:
- compresa tra 2.501 e 6.000 m² per i comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro e Rossano;
 - compresa tra 1.501 e 4.500 m² per il comune di Crosia;

¹ Nella disciplina relativa alle attività commerciali in sede fissa, per popolazione residente si intende quella risultante dal più recente dato anagrafico disponibile.

² D.lgs n. 114/1998; DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999.

³ Comuni con popolazione superiore a 10.000 e fino a 50.000 abitanti (classe II).

⁴ Comuni con popolazione superiore a 3.000 e fino a 10.000 abitanti (classe III): Crosia; Comuni con popolazione fino a 3.000 abitanti (classe IV): Calopezzati.

- G2B** grandi strutture di maggiore dimensione non alimentari, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi aventi superficie di vendita:
- maggiore di 6.000 m² per i comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro e Rossano.

m.2 Superficie di vendita (Sv)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

m.3 Aree di gravitazione commerciale

Il territorio della Sibaritide fa riferimento a due aree di gravitazione commerciale:

- Area di gravitazione commerciale 2 – Castrovillari che include il comune di Cassano allo Ionio;
- Area di gravitazione commerciale 5 – Corigliano Calabro che include i comuni di Corigliano Calabro, Rossano, Crosia e Calopezzati.

Art. 1.16 Strade⁵

n.1 Strada

Area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

n.2 Centro abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

n.3 Classificazione delle strade in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.

Si distinguono i seguenti tipi:

- A** - Autostrade;
- B** - Strade extraurbane principali;
- C** - Strade extraurbane secondarie;
- D** - Strade urbane di scorrimento;
- E** - Strade urbane di quartiere;
- F** - Strade locali.

n.4 Tali strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- A - Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- B - Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina

⁵ Definizione e classificazione delle strade, art. 16 Codice della Strada.

pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

- C - **Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D - **Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- E - **Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- F - **Strada locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

E' denominata "**strada di servizio**" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché, il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

n.5 **Articolazione delle strade** in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "strade militari, ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

n.6 Le Strade extraurbane principali, le Strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:

- A - **Statali**, quando:
 - a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
 - b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
 - c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
 - d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
 - e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.
- B - **Regionali**, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ci sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.
- C - **Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

D - **Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Codice della Strada, le strade “**vicinali**” sono assimilate alle strade comunali.

n.7 Le Strade urbane di scorrimento, le Strade urbane di quartiere e le Strade locali sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

Art. 1.17 Definizioni per gli interventi nel territorio rurale

o.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive.

E' costituita dall'insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. (E' esclusa: la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici; la superficie forestale; strade, corsi d'acqua, ecc.).

o.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende⁶ l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agrarie, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

Sono definite (L 454/1961 art. 48) **piccole aziende** quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

o.3 Coltivatore diretto (L 454/1961 art. 48)

Sono definiti coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.

o.4 Imprenditore agricolo (Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001)

E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e

⁶ Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

o.5 Imprenditore agricolo professionale (D.lgs 99/2004)

Si definisce imprenditore agricolo professionale (**IAP**) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135⁷ del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio di maggioranza sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

o.6 Attività agrituristica

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla Lr 14/2009, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di complementarietà e attività connesse, rispetto all'attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali, che devono rimanere principali.

1 Rientrano tra le attività agrituristiche:

- a) dare ospitalità in alloggi di cui al successivo art. 7;
- b) dare ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori e caravans;
- c) somministrare, pasti e bevande, ivi compresi quelli a carattere alcolico e super alcolico costituiti da prodotti aziendali, ottenuti anche attraverso lavorazioni esterne ed interne all'azienda, nonché da prodotti di aziende agricole del territorio regionale con preferenza ai prodotti caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG, biologici e compresi nell'elenco dei prodotti agroalimentari tradizionali, per come disciplinati all'articolo 10;
- d) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la miscita di vini, alla quale si applica la legge 27 luglio 1999, n. 268 «Disciplina delle strade del vino» e la vendita dei prodotti;

⁷ "E' imprenditore agricolo chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse.

Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura." (Codice Civile, art. 2135).

nonché degustazione di altri prodotti tipici della gastronomia regionale ispirati a specifici itinerari tematici;

- e) organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa e nelle strutture comuni realizzate dalle imprese associate, le seguenti attività connesse:
- attività ricreative;
 - attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno- antropologico ed artigianale calabrese quali corsi, seminari, visite di ecomusei, musei del territorio e della cultura contadina;
 - visite di siti turistici rurali inseriti in itinerari culturali tematici;
 - nonché di turismo religioso- culturale;
 - attività di raccolta ed esposizione di attrezzi ed oggetti utilizzati nei processi produttivi tradizionali e nei laboratori artigianali con funzione illustrativa delle attività agricole e degli aspetti di vita rurale;
 - attività di pratica sportiva, pesca sportiva, attività agro- faunistiche-venatorie, escursionismo, ippoterapia e attività affini.

Costituiscono attività connesse all'azienda agricola e possono essere esercitate dalle aziende agrituristiche le:

- attività didattiche, comprese l'organizzazione di «fattorie didattiche» attraverso percorsi formativi all'interno dell'azienda o delle aziende associate, che rispondono ai requisiti previsti dalla Carta della qualità delle fattorie didattiche;
- attività sociali (fattorie sociali) che prevedono attività mirate a favorire il benessere e il reinserimento sociale di persone svantaggiate attraverso mansioni specifiche a contatto con l'ambiente rurale. Considerata la particolare attenzione che deve essere rivolta allo svolgimento di questa attività, gli operatori agrituristici dovranno, se svolte direttamente, essere in possesso degli eventuali attestati che li qualificano a svolgere tale attività.

Le attività agrituristiche sono finalizzate alla valorizzazione del territorio, del patrimonio e della cultura rurale e possono essere realizzate anche per mezzo di convenzioni con enti locali ed associazioni culturali locali. Possono essere realizzate in forma associata con l'utilizzo di strutture e spazi messi a disposizione dalle aziende agrituristiche o da soggetti pubblici.

o.7 Operatori agrituristici

Le attività agrituristiche possono essere esercitate dagli imprenditori agricoli che sono in possesso del certificato di abilitazione all'esercizio dell'attività agriturbistica per come previsto all'art.12 della l.r. 14/2009, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, nella forma di società cooperative di imprenditori agricoli e loro consorzi, purché utilizzino per lo svolgimento delle attività agrituristiche prevalentemente i prodotti e le strutture aziendali dei soci.

o.8 Allevamento domestico

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

o.9 Allevamento zootecnico non intensivo

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b) il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovine Adulte (**UBA**) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera.
- c) per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500

Tabella di conversione - le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella:

Classe o specie	Valore in UBA	Classe o specie	Valore in UBA
Equini > sei mesi	1,00	Coniglie riproduttrici	0,02
Vitelli da ingrasso	0,40	Pecore	0,15
Altri bovini < 1 anno	0,40	Capre	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da allevamento	0,80	Altri suini	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	cinghiali	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009
Altre vacche	0,80	struzzi	0,185

o.10 Allevamenti intensivi

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto o.9.

o.11 Serra fissa

si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate.

o.12 Attività agricola non intensiva

si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

o.13 Foresterie aziendali

Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici a tipologia collettiva, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo per sola manodopera stagionale per l'attività agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare.

o.14 Fabbricati di servizio alla produzione agricola

sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici,
- cantine in aziende viticole,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola singola o associata.

o.15 Compendio unico

Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.

o.16 Unità aziendale minima UAM

E' il lotto minimo aziendale al quale un imprenditore agricolo dedica il 51% del proprio tempo lavorativo. Le UAM, sono per tipo di coltura indicate nella Tabella seguente:

Classe	Coltura	Combinazione	UAM (ha)
Agrumeto	<i>Clementine</i>	Azienda agrumicola	5,28
Oliveto	<i>Oliveto Specializzato</i>	Azienda a conduzione familiare che vende olio biologico (pianura)	4,61
		Azienda a conduzione familiare che vende olio al dettaglio (pianura)	6,89
		Azienda a conduzione familiare che vende olio biologico (collina nuovi impianti)	5,75
		Azienda a conduzione familiare che vende olio al dettaglio (collina nuovi impianti)	7,84
		Azienda a conduzione familiare che vende olio biologico (collina vecchi impianti)	17,80
		Azienda a conduzione familiare che vende olio al dettaglio (collina vecchi impianti)	22,97
Azienda Mista	<i>Clementine (33%) + Oliveto Specializzato (66%)</i>	Azienda agrumicola + Azienda olivicola a conduzione familiare che conferisce le olive al frantoio	15,85
	<i>Clementine (33%) + Oliveto Specializzato (66%)</i>	Azienda agrumicola + Azienda olivicola a conduzione familiare che vende olio biologico	3,72
	<i>Clementine (33%) + Oliveto Specializzato (66%)</i>	Azienda agrumicola + Azienda olivicola a conduzione familiare che vende olio al dettaglio	5,57
	<i>Clementine (66%) + Oliveto Specializzato (33%)</i>	Azienda agrumicola + Azienda olivicola a conduzione familiare che conferisce le olive al frantoio	7,93
	<i>Clementine (66%) + Oliveto Specializzato (33%)</i>	Azienda agrumicola + Azienda olivicola a conduzione familiare che vende olio biologico	4,37
	<i>Clementine (66%) + Oliveto Specializzato (33%)</i>	Azienda agrumicola + Azienda olivicola a conduzione familiare che vende olio al dettaglio C+1c4	5,42

Art. 1.18 Definizioni per gli interventi negli insediamenti storici

p.1 Centro Storico

Si considerano centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali, comprendendo inoltre ogni struttura insediata, anche extra urbana che costituisca eredità significativa di storia locale.

Agglomerati urbani che, per le loro architetture, la loro unitarietà, la loro omogeneità, presentano un interesse storico, archeologico, artistico o di tradizione. (Lr 19/2002, art. 48 e DGR n. 166 del 26-04-2012)

p.2 Unità minima di intervento UMI

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la Umi è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

p.3 Progetto unitario

E' il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
- l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;

- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Umi.

p.4 Rudere

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

p.5 Superfetazione

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

Art. 1.19 Definizioni per gli interventi negli ambiti consolidati

q.1 Centro edificato

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione (art. 18 L 865/1971).

q.2 Territorio urbanizzato

E' costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

q.3 Unità abitativa

Si intende il minimo spazio architettonico indipendente composto da uno o più ambienti tali da consentire la funzione dell'abitare. L'unità abitativa corrisponde quindi alla singola abitazione e non potrà avere superficie utile abitabile inferiore a 30 mq.

q.4 Rudere

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato.

Art. 1.20 Definizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione

r.1 Territorio urbanizzabile

Sono gli ambiti che il PSA individua per la trasformazione esterna al territorio urbano, da attuarsi nel suo arco temporale di validità, tramite POT.

TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 1.21 Manutenzione ordinaria MO⁸

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di parti degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 1.22 Manutenzione straordinaria MS⁹

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:
 - a. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici senza modificarne la posizione e la quota quali:
 - porzioni limitate di muratura portante, utilizzando materiali coerenti con l'esistente;
 - porzioni limitate di solai piani e di copertura che presentano solo alcuni elementi strutturali fatiscenti, utilizzando materiali coerenti con l'esistente;
 - b. le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 1.23 Restauro e risanamento conservativo

Art. 1.23.1 Restauro RS¹⁰

1. Sono interventi che riguardano organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici o testimoniali. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a. il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate, mediante:
 - il restauro dei fronti principali e secondari;
 - il restauro degli ambienti interni;
 - la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b. il consolidamento e/o ripristino delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali originari:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- c. l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e. l'intervento di miglioramento strutturale.

⁸ L 457/1978, art. 31, lettera a; Dpr 380/2001 art. 3, lettera a

⁹ (L 457/1978, art. 31, lettera b; Dpr 380/2001 art. 3, lettera b

¹⁰ L 457/1978, art. 31, lettera c; Dpr 380/2001 art. 3, lettera c; D.lgs 42/2004, art. 29

Gli interventi di restauro dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche, stratigrafiche, materiche, del degrado.

Art. 1.23.2 Risanamento conservativo RC¹¹

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi possono comprendere:
 - a. il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - b. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - c. l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d. la modifica degli usi;
 - e. il mutamento del numero e dimensione delle unità immobiliari;
 - f. l'aumento di superfici utili (tramite ad esempio attraverso il recupero dei sottotetti, la realizzazione di soppalchi);
 - g. l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 1.24 Ristrutturazione edilizia RE¹²

1. Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:
 - a. il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 - b. l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - c. la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma planivolumetrica, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. In particolari contesti storici o ambientali, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono attuarsi anche:
 - con la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio, qualora superfetativo, e il risanamento dell'area libera;
 - con la demolizione e la ricostruzione del corpo edilizio, pertinenziale e di recente costruzione, senza aumento del volume complessivo ma con eventuale modifica della sagoma e/o dell'area di sedime finalizzate ad una sua migliore contestualizzazione nel tessuto storico e del rapporto spazio costruito/area libera.

Art. 1.25 Nuova costruzione NC¹³

1. Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Sono comunque da considerarsi tali:

¹¹ L 457/1978, art. 31, lettera c; Dpr 380/2001 art. 3, lettera c

¹² L 457/1978, art. 31, lettera d; Dpr 380/2001 art. 3, lettera d

¹³ L 457/1978, art. 31, lettera e; Dpr 380/2001 art. 3, lettera e

- NC.1** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma planivolumetrica esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto NC.6);
- NC.2** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- NC.3** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- NC.4** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- NC.5** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali *roulottes, campers*, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- NC.6** gli interventi pertinenziali, qualora comportino la realizzazione di una superficie (Sul) superiore al 20% della Sul dell'edificio principale, si qualificano come interventi di nuova costruzione g.1);
- NC.7** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 1.26 Ristrutturazione urbanistica RU¹⁴

1. Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Nei Centri storici, gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardano una o più unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico e in contrasto con l'impianto urbano ed edilizio originario.

¹⁴ L 457/1978, art. 31, lettera f; Dpr 380/2001 art. 3, lettera f

TITOLO III MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E GRUPPI FUNZIONALI

Art. 1.27 Variazioni d'uso

PRESCRIZIONI

1. Sono considerate variazioni d'uso i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma 4.
Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili.
2. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo **carico urbanistico Cu** articolato in quattro categorie: **basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n)**.
3. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle **dotazioni territoriali** richieste e comporta il versamento della differenza tra gli **oneri di urbanizzazione** per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
4. Gruppi di categorie funzionali:
 - a **funzione abitativa**
 - a1 abitazioni e relativi servizi; (Cu B)
 - a2 collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi); (Cu B)
 - b **funzioni terziarie**
 - b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; (Cu B)
 - b2 medie strutture di vendita:
 - M1 medie strutture di minore dimensione, (Cu M)
 - M2 medie strutture di maggiore dimensione; (Cu M)
 - b3 grandi strutture di vendita di minore dimensione: (Cu A)
 - G1A alimentari o miste, (Cu A)
 - G1B non alimentari; (Cu A)
 - b4 grandi strutture di vendita di maggiore dimensione: (Cu A)
 - G2B non alimentari; (Cu A)
 - b5 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; (Cu A)
 - b6 artigianato di servizio; (Cu M)
 - b7 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni; (Cu B)
 - b8 studi professionali; (Cu B)
 - b9 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
 - 1 con affluenza fino a 100 persone, (Cu M)
 - 2 con affluenza superiore alle 100 persone (Cu A)
 - b10 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico) (Cu M)
 - b11 autorimesse e parcheggi pubblici e privati; (Cu n)
 - b12 impianti sportivi scoperti (Cu M)

- b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale; **(Cu B)**
- c funzioni produttive manifatturiere**
- c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b7; **(Cu M)**
- c2** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi; **(Cu M)**
- c3** attività di deposito a cielo aperto; **(Cu M)**
- c4** insediamento di tipo agro-industriale; **(Cu M)**
- c5** attività connesse all'autotrasporto delle merci **(Cu M)**
- c6** impianti di distribuzione carburanti **(Cu M)**
- d funzioni agricole**
- d1** abitazioni agricole; **(Cu n)**
- d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
- 1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; **(Cu n)**
- 2** rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola; **(Cu n)**
- 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere; **(Cu n)**
- 4** serre fisse o mobili per colture aziendali; **(Cu n)**
- 5** serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale; **(Cu M)**
- 6** impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche; **(Cu M)**
- 7** ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata; **(Cu B)**
- d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
- 1** laboratori per la ricerca, **(Cu B)**
- 2** foresterie aziendali, **(Cu B)**
- 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria, **(Cu M)**
- 4** agriturismo; **(Cu B)**
- d4** Colture intensive:
- 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici; **(Cu M)**
- 2** abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1; **(Cu n)**
- d5** allevamenti aziendali o interaziendali; **(Cu n)**
- d6** impianti zootecnici intensivi; **(Cu M)**
- d7** infrastrutture tecniche di difesa del suolo **(Cu n)**
- d8** Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali domestici **(Cu B)**
- e funzioni ricettive**
- e1** alberghi e motel; **(Cu A)**
- e2** villaggi turistici; **(Cu A)**
- e3** spazi espositivi e congressuali; **(Cu A)**
- e4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc.) **(Cu M)**
- e5** campeggi **(Cu A)**
- e6** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc. **(Cu n)**
- e7** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico) **(Cu A)**

-
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero, in assenza di tali elementi, da altri documenti probanti.

PARTE II AMBITI URBANI

TITOLO I CRITERI DI INTERVENTO

Art. 2.1 Interventi edilizi ammessi

1. Gli **interventi ammessi** negli Ambiti Urbani sono differenziati per Tessuti e Tipi Edilizi, ogni tessuto ha un tipo edilizio prevalente, o comunque un tipo edilizio "sostenibile". Sono ammessi gli interventi di **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** (cui agli artt. 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25) con le limitazioni e prescrizioni stabilite:

- in relazione al tipo edilizio (successivo Titolo II);
- in relazione al tessuto (successivo Titolo IV);
- in relazione alle funzioni (successivo Titolo III).

Negli interventi di nuova costruzione deve inoltre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

Art. 2.2 Lotti minimi

PRESCRIZIONI

1. I lotti interclusi ancora inediticati presenti negli Ambiti Urbani possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione. I lotti inediticati sono individuati facendo riferimento al **lotto minimo** definito come segue:

- lotto minimo per le funzioni **a**:

$\geq m^2$	1.000 (tipi mono-bifamiliari);
$\geq m^2$	1.500 (tipi a schiera);
$\geq m^2$	2.000 (tipi in linea);
$\geq m^2$	4.000 (tipi a torre);
- lotto minimo per le altre funzioni: $\geq m^2$ 2.000 (tipi specialistici).

Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, al primo deve essere garantito il lotto minimo.

L'intervento di nuova costruzione può essere attuato qualora esplicitamente previsto nella disciplina relativa ai singoli Tessuti di cui al successivo Titolo IV.

Nei lotti minimi per la funzione **a** abitativa sono ammesse le funzioni **b** terziarie, compatibili con la residenza ed **e** alberghiere, congressuali e ristorazione, di cui all'art. 2.10.

Art. 2.3 Infrastrutture viarie urbane da potenziare

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole **DCS_1** Territorio urbano consolidato, sono individuati alcuni tratti di viabilità da potenziare, articolati in:

- infrastrutture viarie urbane di scorrimento, con sezione non inferiore a m 8;
- infrastrutture viarie urbane di scorrimento, con sezione non inferiore a m. 15.

Nei PAU o negli interventi edilizi **NC1** e **NC6** che interessano lotti prospicienti tali infrastrutture, la sostenibilità degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale di una fascia di terreno per modifiche di tracciato, allargamento della sede viaria, realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e/o ciclabili, inserimento di vegetazione, elementi di arredo, ecc. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE AI TIPI EDILIZI

Art. 2.4 Disposizioni comuni ai tipi edilizi residenziali e specialistici

PRESCRIZIONI

1. In conformità a quanto disposto per ogni tessuto, gli interventi di nuova costruzione **NC** sono soggetti alle disposizioni seguenti.
2. **Tipi di intervento:**
 1. interventi pertinenziali NC6
Consiste nell'ampliamento all'esterno della sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente o la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, anche non in adiacenza, che comporti la realizzazione di una Sul non superiore al 20% dell'edificio residenziale principale.
 2. Interventi di nuova costruzione NC1
Consiste nell'intervento di:
 - demolizione e ricostruzione non classificabile come ristrutturazione edilizia **RE**;
 - ampliamento che comporti la realizzazione di una Sul superiore al 20% dell'edificio residenziale principale;
 - nuova costruzione su lotto ineditato.
3. **Limiti e condizioni d'intervento:**
 1. distanze dalle strade: m **5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
 2. distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 3. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
 4. IvI (indice di visuale libera): non inferiore a **0,50**.
4. **L'ammissibilità degli interventi è subordinata:**
 1. alle limitazioni e ai divieti alle attività di trasformazione di cui alle Tavole DRN_1 Risorse naturali e antropiche, **DAT_1** Carta della trasformabilità, **DCS_1** Territorio urbano consolidato e alla Carta delle fattibilità e delle azioni di Piano;
 2. alle disposizioni relative alla riduzione del rischio sismico;
 3. alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale:
 - con esclusione degli interventi relativi ai tipi specialistici pubblici;
 4. al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale: deve essere garantito almeno un posto auto coperto per alloggio nel caso di tipi edilizi residenziali;
 - le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui;
 5. al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico:
 - con esclusione degli interventi relativi ai tipi specialistici pubblici;
 6. all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
 7. alla qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (alberi + cespugli in un insieme compatto) dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato nel progetto d'intervento ed esplicitato come prescrizione nel titolo abilitativo:

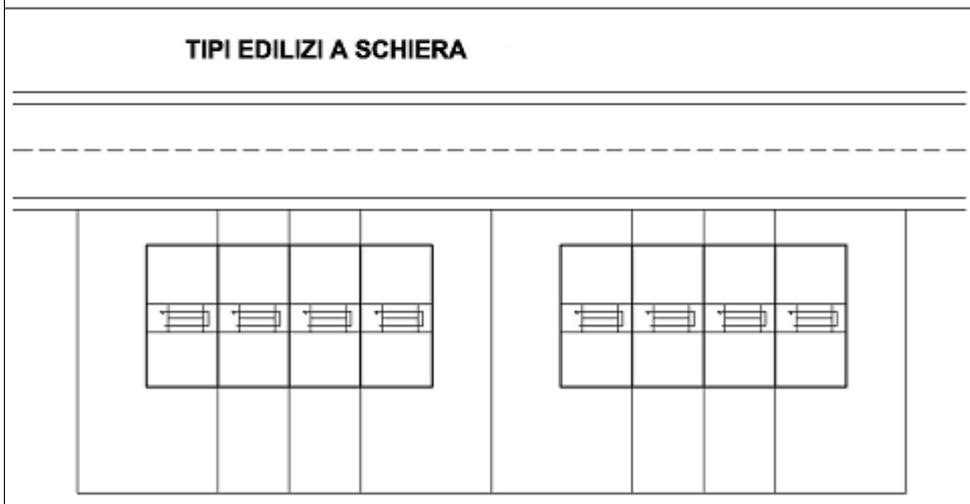
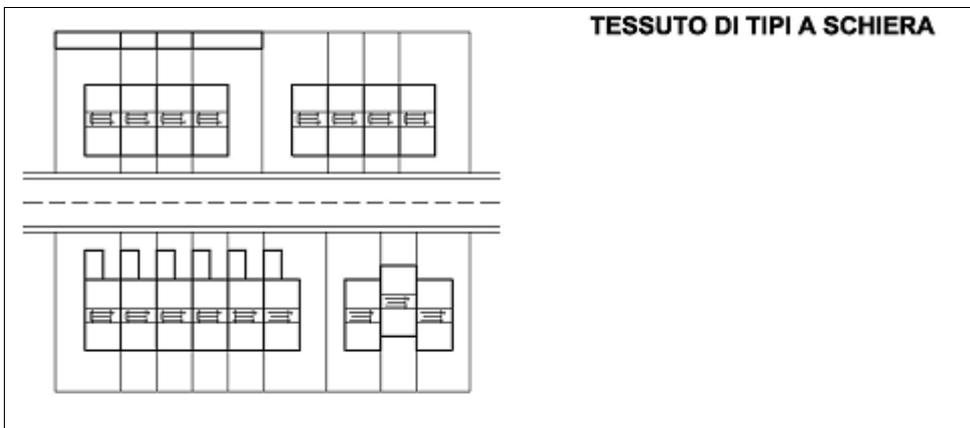
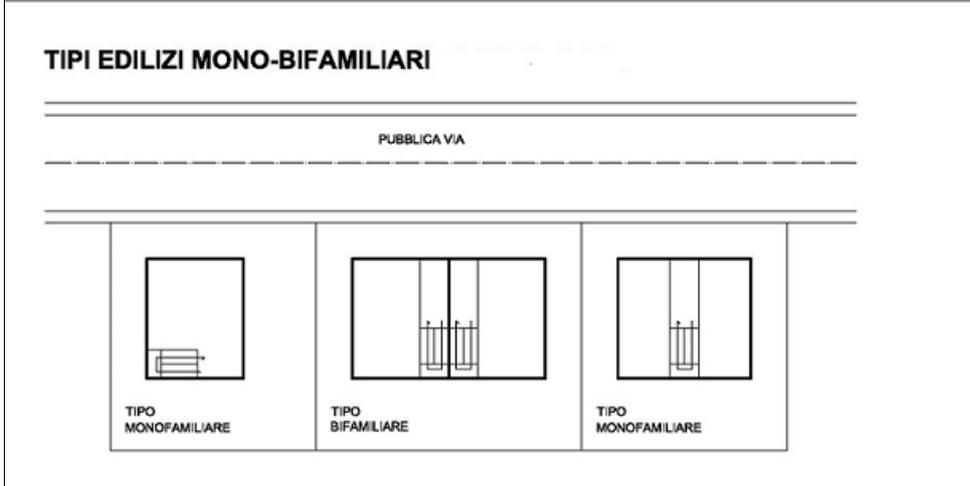
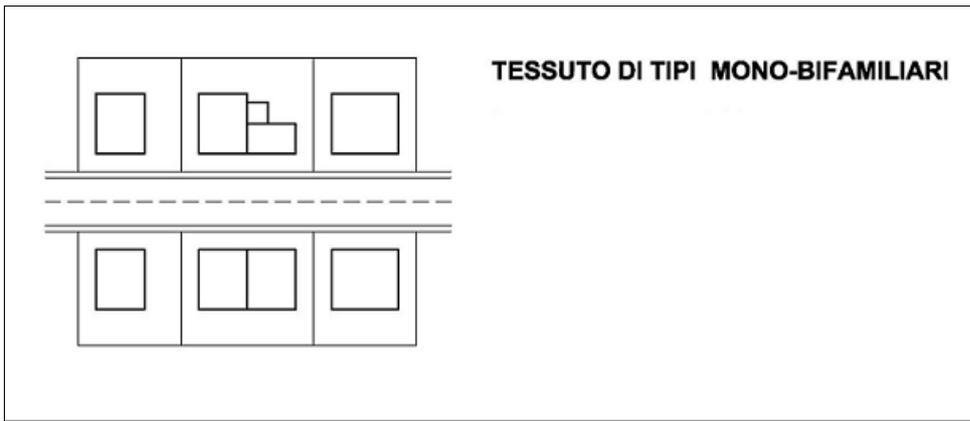
- limitatamente agli interventi relativi ai tipi specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera;
- 8. alla verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, e alla realizzazione delle relative mitigazioni:
 - limitatamente agli interventi relativi ai tipi specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera;
- 9. ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

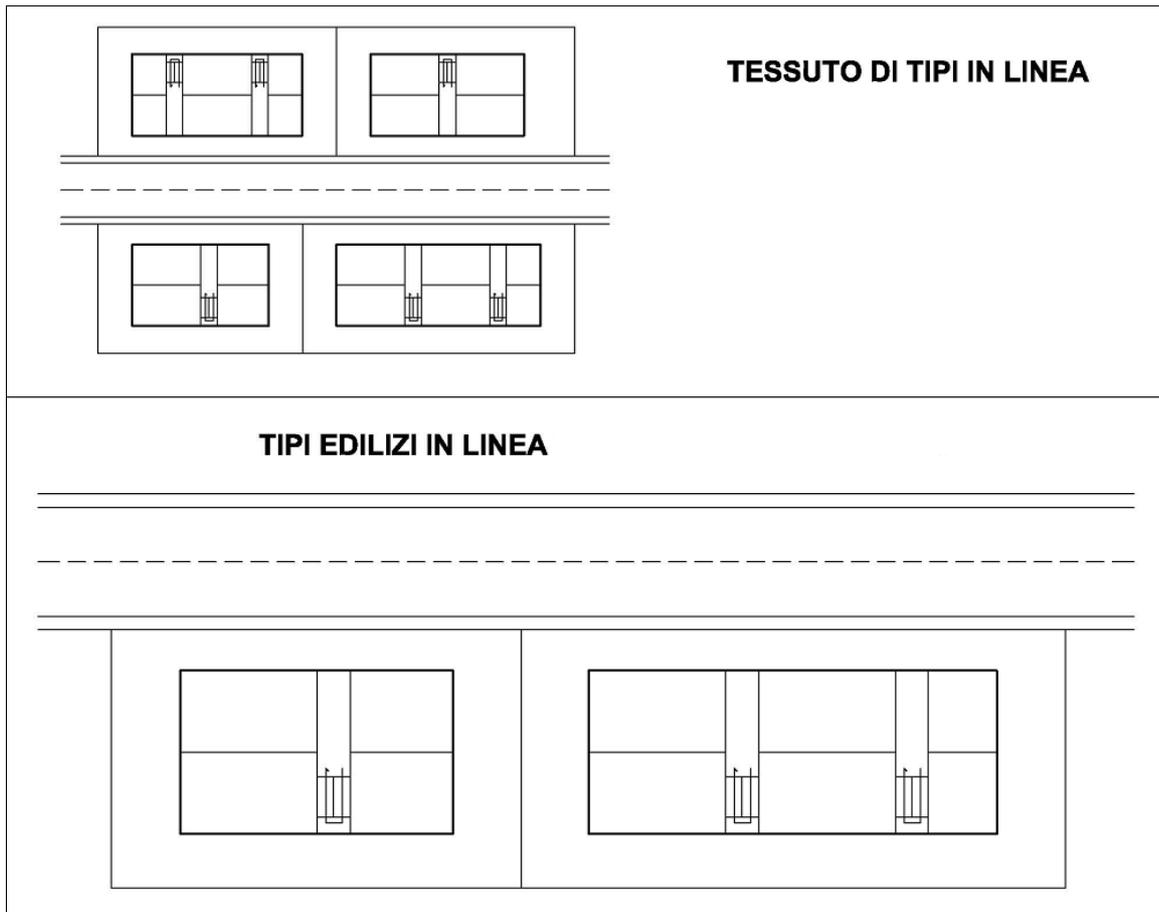
Art. 2.5 Interventi relativi ai tipi edilizi residenziali

PRESCRIZIONI

1. **Parametri dimensionali:**
 1. **Sul massima:** quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
 2. **Hf** (altezza delle fronti): non superiore a quella dei tipi edilizi prevalenti presenti nel relativo tessuto:
 - a. tipi edilizi mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra: **Hf** ≤ 7,60
 - b. tipi edilizi residenziali a schiera di 1-2 piani fuori terra: **Hf** ≤ 7,60
 - c. tipi edilizi turistico-residenziali a schiera di 2-3 piani fuori terra: **Hf** ≤ 10,80
 - d. tipi edilizi in linea di 3 piani fuori terra: **Hf** ≤ 9,90
 - e. tipi edilizi in linea di 4 piani fuori terra: **Hf** ≤ 13,10
 - f. tipi edilizi in linea di 5 piani fuori terra: **Hf** ≤ 16,30
 - g. tipi edilizi in linea di 6 piani fuori terra: **Hf** ≤ 19,50
 - h. tipi edilizi in linea e a torre di 7 piani fuori terra: **H** ≤ 22,70
per altezze maggiori l'incremento è di m 3.20 a piano.
 3. **Sp** (superficie permeabile): ≥ **25%** della SF.

Figura 1- *Schemi esemplificativi dei tipi edilizi residenziali*





Art. 2.6 Interventi relativi ai tipi edilizi specialistici

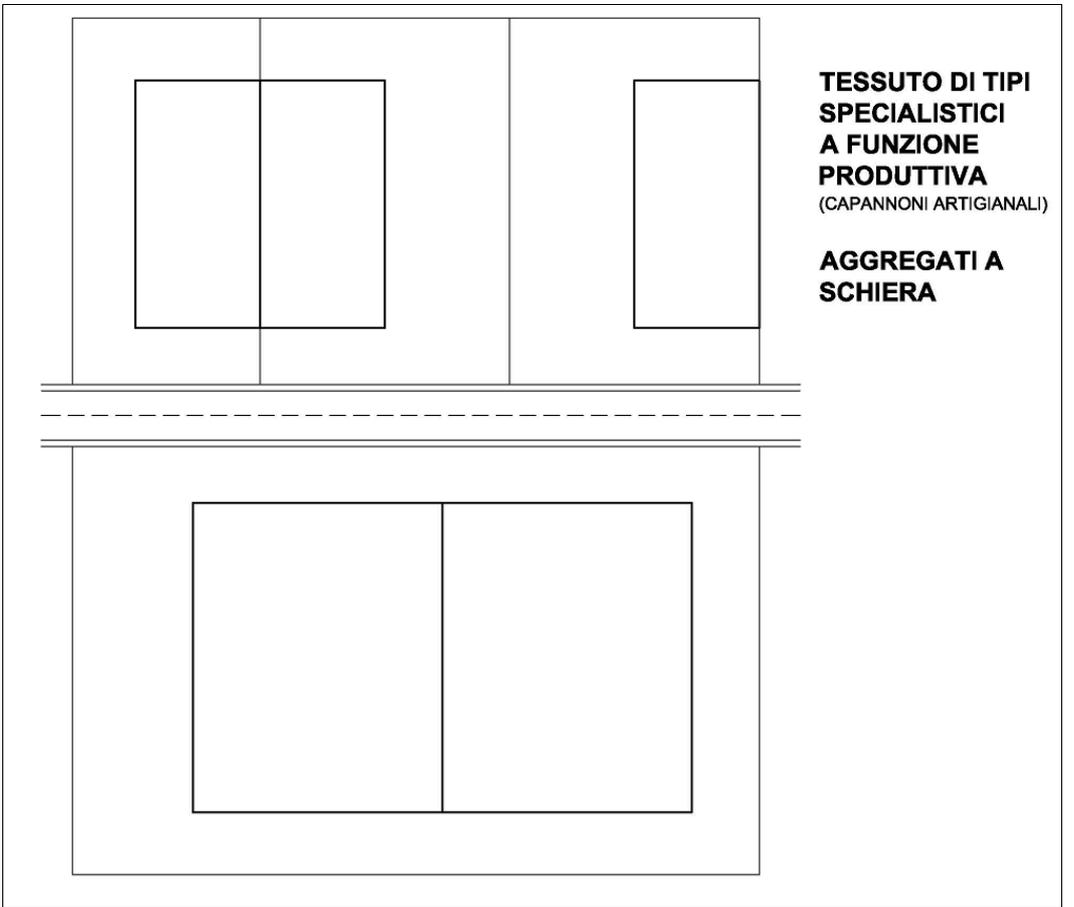
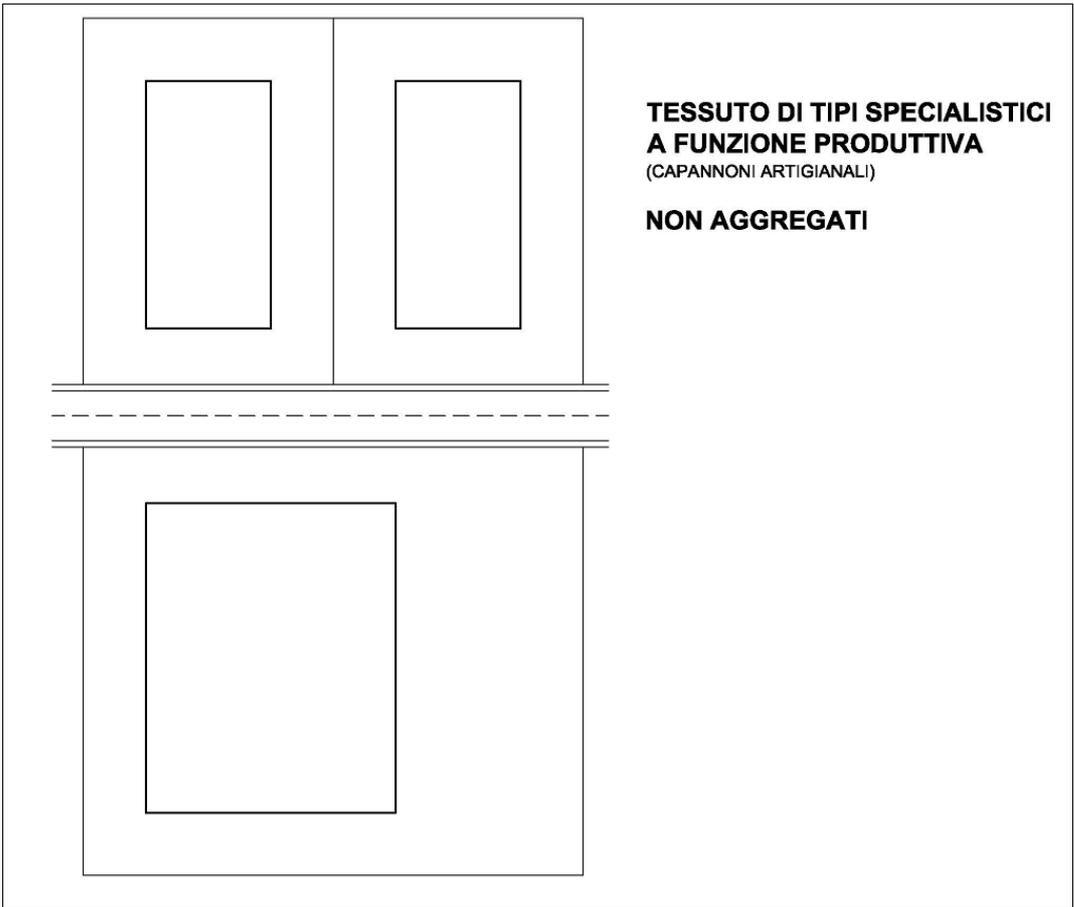
- 1 Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale dell'azienda, dell'accessibilità e delle caratteristiche ambientali dell'area.

Art. 2.6.1 Interventi relativi ai tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva manifatturiera

PRESCRIZIONI

1. **Parametri dimensionali:**
 1. **Rc** (Rapporto di copertura) $\leq 60\%$ per gli edifici isolati all'interno del lotto;
 $\leq 65\%$ per gli edifici aggregati a schiera;
 2. **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ **12,50** fatti salvi particolari corpi tecnici;
 3. eventuale residenza: (abitazione per il custode) dovrà essere strettamente connessa all'attività produttiva, collocata all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato produttivo e con Sul massima di **m² 140**.

Figura 2 - Schemi esemplificativi dei tipi edilizi produttivi



Art. 2.6.2 Interventi relativi a tipi edilizi specialistici a funzione b terziaria, d agricola ed e ricettiva

PRESCRIZIONI

1. **Parametri dimensionali:**
 1. **Rc** (Rapporto di copertura) $\leq 60\%$;
 2. **Hf** (altezza delle fronti): non superiore a quella del tipo edilizio prevalente presente nel relativo tessuto, che può essere incrementata di 2 piani fuori terra per i tipi specialistici **e1** ricettivi alberghieri.
 3. **Sp** (superficie permeabile): $\geq 25\%$ della Sf.
 4. l'ampliamento delle strutture esistenti di vendita è subordinato anche al rispetto dei parametri dimensionali indicati nella DCR 409/2000;
 5. eventuale residenza: (abitazione per il custode) è ammessa per la funzione ricettiva dovrà essere integrata con la struttura ricettiva e avere Sul massima di **mq 140**.

Art. 2.6.3 Edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio)

1. Gli interventi sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. Nuovi edifici specialistici pubblici possono essere realizzati in tutti i tessuti.

PRESCRIZIONI

2. **Parametri dimensionali:**
 1. **Rc** massimo $\leq 80\%$
 2. **H** (altezza dell'edificio) $\leq m 13,50$

Art. 2.7 Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici specialistici produttivi manifatturieri o commerciali

1. Gli interventi riguardano capannoni produttivi manifatturieri o commerciali localizzati in tessuti residenziali, turistici o di servizio.
Sono finalizzati alla riqualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile, e alla riqualificazione del tessuto indirizzandolo verso la funzione residenziale o comunque a funzioni integrate compatibili con quelle presenti nel tessuto.

PRESCRIZIONI

2. **Riqualificazione** per attività produttive esistenti compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto:
 1. ampliamento finalizzato alla riqualificazione dell'area e al migliore inserimento nel contesto, nel rispetto dei successivi parametri dimensionali;
 2. **Rc** $\leq 60\%$ o sul massima di ampliamento **20%** dell'esistente
 3. **H** massima quella dell'edificio esistente
 4. superficie permeabile: $\geq 25\%$ della Sf.
3. **Riconversione** per attività produttive esistenti e non compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto:
 1. demolizione con contestuale realizzazione di un nuovo edificio residenziale o specialistico in conformità all'art. 2.2 e alla disciplina del rispettivo tessuto.

Art. 2.8 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

PRESCRIZIONI

1. Negli edifici a destinazione abitativa **a** o terziaria **b5, b8, b9, b13** è consentito, ai sensi della Lr 19/2002 art. 49, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Lr 19/2002, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza utile media = m 2,20. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie utile relativa;
 - il rapporto illuminante (calcolato relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a m 1,50) pari o superiore a 1/15;
 - gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a m 2,70;
 - è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
2. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei esistenti, qualora superino il 25% della Sul dell'unità immobiliare, sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Art. 2.9 Utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati

PRESCRIZIONI

1. Negli edifici a funzione abitativa **a** o terziaria **b5, b8, b9, b13** o ricettiva **e1, e3, e7** è consentito, ai sensi della Lr 19/2002 art. 49, il recupero ai fini commerciali dei piani seminterrati e interrati di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Lr 19/2002, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza minima \geq m 1,70
 - rapporto ventilante naturale 1/15 ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
 - è consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che l'altezza dell'ambiente sottostante non sia inferiore a m 2,70;
 - gli interventi non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate.
2. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

TITOLO III FUNZIONI AMMESSE

Art. 2.10 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUR a funzione residenziale

PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUR**, a prevalente funzione residenziale e corrispondenti ai tessuti:
 - TUR 1 Tessuti residenziali a bassa densità
 - TUR 2 Tessuti residenziali a media densità
 - TUR 3 Tessuti residenziali ad alta densità
 - TUR 4 Tessuti residenziali pianificati
 fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

 - a funzione abitativa**
 - a1** abitazioni residenziali e relativi servizi;
 - a2** collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi);
 - b funzioni terziarie**
 - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - b2** medie strutture di vendita:
 - M1** medie strutture di minore dimensione;
 - M2** medie strutture di maggiore dimensione;
 secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
 - b3** grandi strutture di vendita di minore dimensione:
 - G1A** alimentari o miste;
 - G1B** non alimentari;
 secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
 - b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
 - b6** artigianato di servizio di tipo laboratoriale, compatibile con la residenza;
 - b7** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali e compatibili con la residenza, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni;
 - b8** studi professionali;
 - b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
 - 1** con affluenza fino a 100 persone,
 - 2.** con affluenza superiore alle 100 persone
 - b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico);
 - b11** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
 - b12** impianti sportivi scoperti a servizio esclusivo della residenza;
 - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - c funzioni produttive manifatturiere**
 - c2** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi, solo se presenti e compatibili;
 - c6** impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;
 - d funzioni agricole**
 - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 1** laboratori per la ricerca, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade;
 - 2** foresterie aziendali, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade;
 - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
 - 4** agriturismi, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade;

- 5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade.
- e funzioni ricettive**
- e1** alberghi;
 - e3** spazi espositivi e congressuali;
 - e4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc.);
 - e7** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico).

Art. 2.11 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUP a funzione produttiva e commerciale

PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUP**, a funzione produttiva-commerciale e corrispondenti ai tessuti:

- TUP 1 Tessuti produttivi
- TUP 2 Tessuti commerciali
- TUP 3 Tessuti misti
- TUP 4 Tessuti specializzati pianificati

fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

a funzione abitativa

- a1** abitazioni residenziali e relativi servizi, solo se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode);

b funzioni terziarie

- b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (non alimentari);
- b2** medie strutture di vendita:
 - M1** medie strutture di minore dimensione,
 - M2** medie strutture di maggiore dimensione;
 Secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
- b3** grandi strutture di vendita di minore dimensione:
 - G1A** alimentari o miste;
 - G1B** non alimentari;
- b4** grandi strutture di vendita di maggiore dimensione:
 - G2B** non alimentari;
 secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
- b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b6** artigianato di servizio;
- b8** studi professionali;
- b9** funzioni di servizio: ricreative e sportive pubbliche e private:
 - 2** con affluenza superiore alle 100 persone
- b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico);
- b11** posti auto coperti e autorimesse di uso pubblico;
- b12** impianti sportivi scoperti di uso privato;

c funzioni produttive manifatturiere

- c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero;
- c2** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
- c3** attività di deposito a cielo aperto;
- c4** insediamento di tipo agro-industriale;
- c5** attività connesse all'autotrasporto delle merci;
- c6** impianti di distribuzione carburanti;

d funzioni agricole

- d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 1** laboratori per la ricerca;
 - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
 - 5** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale.
- d4** Colture intensive:
 - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
 - 2** abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1;
- e** **funzioni ricettive**
 - e1** alberghi (con esclusione dei tessuti TUP1);
 - e3** spazi espositivi e congressuali;
 - e7** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico).

Art. 2.12 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUT a funzione turistica

PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUT**, a prevalente funzione turistica e corrispondenti ai tessuti:
 - TUT 1 Tessuti turistico-residenziali
 - TUT 2 Tessuti turistico-ricettivi alberghieri
 - TUT 3 Tessuti turistico residenziali e ricettivi pianificati
 - TUT 4 Tessuti turistico ricettivi extralberghieri
 fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

 - a** **funzione abitativa**
 - a1** abitazioni residenziali (esclusivamente per il personale di custodia);
 - a2** collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi);
 - b** **funzioni terziarie**
 - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - b2** medie strutture di vendita:
 - M1** medie strutture di minore dimensione, Secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
 - b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
 - 1** con affluenza fino a 100 persone,
 - 2.** con affluenza superiore alle 100 persone
 - b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico);
 - b11** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
 - b12** impianti sportivi scoperti;
 - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - d** **funzioni agricole**
 - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
 - e** **funzioni ricettive**
 - e1** alberghi e motel;
 - e2** villaggi turistici;
 - e3** spazi espositivi e congressuali;
 - e4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc.);

- e5 campeggi;
- e6 altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc.;
- e7 ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico).

Art. 2.13 Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio

PRESCRIZIONI

1. **Nei tessuti specializzati di servizio TUS1**, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a **funzione abitativa**
 - a1 abitazioni residenziali e relativi servizi, solo se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode);
 - a2 collegi, studentati, colonie, convitti (e relativi servizi);
 - b **funzioni terziarie**
 - b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - b7 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 m² che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni;
 - b9 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
 - 1 con affluenza fino a 100 persone,
 - 2 con affluenza superiore alle 100 persone
 - b10 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico)
 - b11 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
 - b12 impianti sportivi scoperti;
 - b13 strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - d **funzioni agricole**
 - d3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
 - e **funzioni ricettive**
 - e3 spazi espositivi e congressuali;
 - e4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc.)
 - e6 altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc.
 - e7 ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico)

Art. 2.14 Disposizioni comuni

PRESCRIZIONI

1. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente Titolo III potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi stabiliti.

DIRETTIVE

2. Nei centri storici, nei quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale sono promossi i centri commerciali naturali.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI

Art. 2.15 Articolazione del territorio urbano consolidato

1. In attuazione di quanto disposto dall'art. 8.2 delle Norme PSA/REU, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti gli Ambiti urbani consolidati sono articolati in sub ambiti e tessuti, dove, sulla base delle tipologie edilizie prevalenti, sono ammessi interventi edilizi diretti pertinenziali e di nuova costruzione al fine di attuare il completamento, la qualificazione funzionale ed edilizia del tessuto urbano e degli edifici esistenti. Tessuti sono perimetrati nelle tavole **DCS_1** Territorio urbano consolidato.

Art. 2.16 Sub ambiti TUR a prevalente funzione residenziale

1. **I sub ambiti urbani TUR**, a prevalente funzione residenziale sono articolati nei seguenti tessuti:
TUR 1 Tessuti residenziali a bassa densità
TUR 2 Tessuti residenziali a media densità
TUR 3 Tessuti residenziali ad alta densità
TUR 4 Tessuti residenziali pianificati

Art. 2.16.1 Sub ambiti TUR 1 - Tessuti residenziali a bassa densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo o a schiera, diffusi soprattutto negli ambiti consolidati delle contrade o in aree lungo la fascia litoranea. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa, che si sviluppano su 1-2 piani fuori terra, sostanzialmente saturi, sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra;
 - b) edifici residenziali a schiera di 1-2 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:

 1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per tipi edilizi residenziali a schiera: interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
 3. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 2.7;
 4. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, ed e ricettiva: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 5. per i tipi specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio): interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 6. nei lotti ineditificati o resi liberi: interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici residenziali mono-bifamiliari o a schiera o specialistici privati con funzioni compatibili (**b** terziaria, **e** ricettiva).

Art. 2.16.2 Sub ambiti TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente a media densità insediativa, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali in linea di 3-5 piani fuori terra. Sono diffusi soprattutto

negli ambiti consolidati degli ATU delle città collinari, degli scali e degli insediamenti costieri. Sono presenti lotti liberi interclusi.

2. Tipi edilizi prevalenti:
 a) edifici residenziali in linea di 3-5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
 Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:
1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per tipi edilizi residenziali a schiera: interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
 3. per tipi edilizi residenziali in linea: interventi pertinenziali **NC6**, e di nuova costruzione **NC1** con:
 - piani massimi fuori terra = 4
 4. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 2.7;
 5. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, ed e ricettiva: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 6. per gli edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio): interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 7. nei lotti ineditati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici residenziali in linea o specialistici privati con funzioni compatibili (**b** terziaria, **e** ricettiva) con:
 - piani massimi fuori terra = 4

Art. 2.16.3 Sub ambiti TUR 3 - Tessuti residenziali ad alta densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente ad alta densità insediativa, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali in linea di 5-7 piani fuori terra. Sono diffusi soprattutto negli ambiti consolidati degli ATU degli scali. Sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 a) edifici residenziali in linea di più di 5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
 Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:
1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per tipi edilizi residenziali a schiera: interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
 3. per tipi edilizi residenziali in linea o a torre: interventi pertinenziali **NC6**, e di nuova costruzione **NC1** con:
 - piani massimi fuori terra = 6
 4. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 2.7;
 5. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, ed e ricettiva: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 6. per gli edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio): interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;

7. nei lotti inedificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici residenziali a schiera, in linea, a torre o specialistici privati con funzioni compatibili (**b** terziaria, **e** ricettiva) con:
 - piani massimi fuori terra= 6

Art. 2.16.4 Sub ambiti TUR 4 - Tessuti residenziali pianificati

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari, a schiera o in linea derivati da progettazione unitaria (PAU). Sono presenti un po' in tutti gli ATU.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra;
 - b) edifici residenziali a schiera di 1-2 piani fuori terra.
 - a) edifici residenziali in linea o a torre, anche di oltre 7 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC e RE**
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PAU approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

Art. 2.17 Sub ambiti TUP a funzione specialistica produttiva e commerciale

1. **I sub ambiti urbani TUP**, a prevalente funzione produttiva e commerciale sono articolati nei seguenti tessuti:
 - TUP 1 Tessuti produttivi
 - TUP 2 Tessuti commerciali
 - TUP 3 Tessuti misti
 - TUP 4 Tessuti specializzati pianificati

Art. 2.17.1 Sub ambiti TUP 1 - specializzati produttivi

1. Comprende tessuti urbani produttivi d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali, ma sono presenti anche in quelli degli insediamenti costieri (come ad esempio l'area Enel a Rossano), delle contrade di pianura e delle Città collinari.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione c produttiva manifatturiera;

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE e NC** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi specialistici a funzione c produttiva, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per i tipi specialistici a funzione b commerciale e di servizio, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;

3. per i tipi edilizi residenziali, interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e/o servizi.
4. per gli edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**.
5. nel tessuto produttivo ASI di Sant'Irene (Rossano) appartenente al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Piana di Sibari - Valle Crati, valgono le norme stabilite dal Piano Regolatore Territoriale definitivo, approvato dal Consiglio Regionale della Calabria in data 13.3.75 e successive varianti;
6. nell'area occupata dalla centrale termo - elettrica dell'ENEL (Rossano), è consentito il mantenimento degli impianti connessi alla produzione di energia elettrica, già in essere all'adozione del PSA.
 Gli interventi di ristrutturazione, completamento ed eventualmente i nuovi impianti, nonché la realizzazione di strutture e manufatti connessi all'esercizio dell'attività produttiva, saranno regolati da apposita convenzione fra l'ENEL e l'Amministrazione Comunale. Resta a carico dell'industria insediata la realizzazione di tutti gli interventi (ex art. 10 comma 1 L 10/1977) relativi a: torri di raffreddamento, camini, depositi di materie prime, serbatoi, nonché alle strutture impiantistiche e tecnologiche relative all'attività svolta.
7. nei lotti inedificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici specialistici a funzione **c** produttiva.

Art. 2.17.2 Sub ambiti TUP 2 - specializzati commerciali

1. Comprende tessuti urbani commerciali d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici commerciali, possono essere presenti tipi edilizi residenziali. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali e delle Città collinari, ma sono presenti anche in quelli delle contrade di pianura.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione b commerciale e di servizio;

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
 Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi specialistici a funzione b commerciale e di servizio: interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per i tipi edilizi residenziali: interventi pertinenziali **NC6**;
 3. per gli edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio): interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**.
 4. nei lotti inedificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici specialistici a funzione **b** commerciale e di servizio.

Art. 2.17.3 Sub ambiti TUP 3 - specializzati misti

1. Comprende tessuti urbani commerciali d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi, commerciali e di servizio. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali e delle Città collinari, ma sono presenti anche in quelli delle contrade di pianura.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione b commerciale e di servizio;
 - b) edifici specialistici a funzione c produttiva;
 - c) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra;

- d) edifici residenziali in linea di 3-4 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:

1. per i tipi specialistici a funzione **b** commerciale e di servizio, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
2. per i tipi edilizi residenziali, interventi pertinenziali **NC6**;
3. per i tipi specialistici pubblici (funzione **b** terziaria di servizio), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
4. nei lotti ineditificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici specialistici a funzione **c** produttiva e **b** commerciale e di servizio.

Art. 2.17.4 Sub ambiti TUP 4 - specializzati (produttivi e commerciali) pianificati

1. Comprende tessuti urbani specializzati d'impianto recente in genere derivati da progettazione unitaria (PAU), composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi - commerciali; possono essere presenti tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali, ma ci sono alcuni insediamenti anche in quelli degli insediamenti costieri e delle Città collinari.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera;
 - b) edifici specialistici a funzione **b** commerciale.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:

1. per i tipi specialistici a funzione **c** produttiva, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per i tipi specialistici a funzione **b** commerciale, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 3. per i tipi edilizi residenziali, interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e/o servizi.
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PAU approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

Art. 2.18 Sub ambiti TUT a funzione turistica

1. **I sub ambiti urbani TUT**, a prevalente funzione turistica sono articolati nei seguenti tessuti:

- | | |
|-------|---------------------------------------------|
| TUT 1 | Tessuti turistico-residenziali |
| TUT 2 | Tessuti turistico-ricettivi alberghieri |
| TUT 3 | Tessuti turistici pianificati |
| TUT 4 | Tessuti turistico-ricettivi extralberghieri |

Art. 2.18.1 Sub ambiti TUT 1 - Tessuti turistico-residenziali

1. Comprende tessuti urbani radi, d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi turistico- residenziali in genere mono-bifamiliari o a schiera. Sono presenti negli ATU degli insediamenti costieri.

2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici turistico-residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra;
 - b) edifici turistico-residenziali a schiera di 2-3 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 2. per tipi edilizi turistico-residenziali a schiera, interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
 3. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, interventi pertinenziali **NC6**;
 4. per i tipi specialistici a funzione ricettiva (e1, e3, e7), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 5. per i tipi specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 6. nei lotti inedificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici turistico residenziali a schiera e tipi specialistici a funzione **e** ricettiva alberghiera.

Art. 2.18.2 Sub ambiti TUT 2 - Tessuti turistico-ricettivi alberghieri

1. Comprende tessuti urbani radi, d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici turistico-ricettivi. Sono presenti negli ATU degli insediamenti costieri.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici turistico-ricettivi di 4-5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi edilizi specialistici ricettivi alberghieri e1 ed espositivi congressuali e3, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1** con:
 - H massima = 16,30
 - piani massimi = 5
 2. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1** con
 - H massima = 12,50
 3. per i tipi specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 4. nei lotti inedificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di tipi specialistici a funzione **e** ricettiva alberghiera.

Art. 2.18.3 Sub ambiti TUT 3 - Tessuti turistici pianificati

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da tipi edilizi turistico-residenziali mono-bifamiliari, a schiera o tipi specialistici turistico-ricettivi derivati da progettazione unitaria (PAU). Sono presenti negli ATU degli insediamenti costieri.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici turistico-residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra;
 - b) edifici turistico-residenziali a schiera di 2-3 piani fuori terra;

- c) edifici specialistici turistico-ricettivi alberghieri di 4-5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC e RE**

4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PAU approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

Art. 2.18.4 Sub ambiti TUT 4 - Tessuti turistici ricettivi extralberghieri

1. Comprende aree attrezzate per l'accoglienza turistica all'aria aperta quali campeggi. Sono localizzati negli ATU degli insediamenti costieri.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE e NC**, nel rispetto delle disposizioni regionali.

Art. 2.19 Sub ambiti TUS1 Tessiti di servizio

1. **I tessuti urbani TUS**, a prevalente funzione di servizio comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche e da spazi pubblici o di uso pubblico con presenza di edifici commerciali.

2. Tipi edilizi prevalenti:

a) edifici specialistici in genere pubblici: quali attrezzature sportive, culturali e ricreative, ecc.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE e NC** con le seguenti limitazioni:

1. per i tipi specialistici, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**.

PARTE III TERRITORIO RURALE

TITOLO I CRITERI DI INTERVENTO

Art. 3.1 Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio agricolo e forestale dell'area della Sibaritide è articolato nelle sottozone di seguito indicate e cartografate nelle tavole DAT_1 Carta della trasformabilità, le cui caratteristiche sono indicate nell'art. 8.11 delle norme REU/PSA:
 - E1 Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche vocazionali e specializzate.
 - E2 Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
 - E4 Aree boscate o da rimboschire.
 - E5 Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.
 - E6 aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.Ambiti agricoli periurbani

Art.3.2 Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

PRESCRIZIONI

1. Nel territorio rurale sono ammessi **interventi edilizi a fini abitativi** effettuati dai seguenti soggetti:
 - a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
 - b) imprenditore agricolo ai sensi del D.lgs 99/2004.Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili di norma solamente interventi conservativi.
2. **Nuovi interventi edilizi** diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al **servizio della produzione agricola** e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:
 - a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
 - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004;
 - c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente piano.
3. Per la realizzazione di nuovi interventi edilizi nel territorio rurale la soglia minima è costituita dalla Unità aziendale minima **UAM**, rapportata al tipo di coltura praticata, indicata nella Tabella all'art. 1.17 lettera a.16.

Tale soglia va riferita ad una superficie accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.
4. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi confinanti; tali terreni possono concorrere alla formazione della UAM e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall'U.T. dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le presenti Norme ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest'ultimo sarà dato comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.

5. Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di nuovi interventi edilizi a fini abitativi nonché a servizio della produzione agricola, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo**, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della superficie utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.
8. Qualora l'intervento riguardi il riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo** che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

TITOLO II FUNZIONI AMMESSE

Art. 3.3 Funzioni ammesse nel territorio rurale

PRESCRIZIONI

1. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi qui stabiliti.

Art.3.3.1 Funzioni ammesse per gli interventi di nuova costruzione

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di **nuova costruzione** sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:
 - b funzioni terziarie**
 - b12** impianti sportivi scoperti di uso privato;
 - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - d funzioni agricole**
 - d1** abitazioni agricole;
 - d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
 - 1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
 - 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
 - 4** serre fisse o mobili per colture aziendali;
 - 5** serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
 - 6** impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
 - 7** ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
 - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 1** laboratori per la ricerca,
 - 2** foresterie aziendali,
 - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
 - 4** agriturismo;
 - 5** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
 - d4** colture intensive:
 - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;

- 2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1;
- d5** allevamenti aziendali o interaziendali;
- d7** infrastrutture tecniche di difesa del suolo;
- d8** Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali domestici;
- e funzioni ricettive**
- e5** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi.

Art. 3.3.2 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di recupero del **patrimonio edilizio esistente** privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, **con originaria funzione abitativa**, sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a funzione abitativa**
 - a1** abitazioni residenziali (e relativi servizi);
 - a2** collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali e relativi servizi;
 - b funzioni terziarie**
 - b1** commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - b8** studi professionali;
 - b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private;
 - b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico);
 - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - c funzioni produttive manifatturiere**
 - c4** insediamento di tipo agro-industriale (se presenti o e compatibili);
 - d funzioni agricole**
 - d1** abitazioni agricole;
 - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 1** laboratori per la ricerca;
 - 2** foresterie aziendali;
 - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
 - 4** agriturismi;
 - e funzioni ricettive**
 - e1** alberghi e motel (se presenti);
 - e2** spazi espositivi e congressuali (se presenti);
 - e3** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc.);
 - e4** campeggi e villaggi turistici;
 - e5** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc.;
 - e6** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico);
2. Il riuso di edifici, ad originaria funzione di servizio è compatibile unicamente per funzioni di servizio.

Art. 3.3.3 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di recupero del **patrimonio edilizio esistente** di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, sono ammesse, compatibilmente con la tipologia edilizia dell'edificio, le seguenti funzioni:
 - a funzione abitativa**
 - a1** abitazioni e relativi servizi (in edifici esistenti);
 - a2** collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi) (se presenti);
 - b funzioni terziarie**
 - b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (in edifici esistenti);
 - b5** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
 - b7** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni;
 - b8** studi professionali;
 - b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
 - 1** con affluenza fino a 100 persone;
 - 2** con affluenza superiore alle 100 persone;
 - b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico);
 - b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - c funzioni produttive manifatturiere**
 - d funzioni agricole**
 - d1** abitazioni agricole;
 - d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
 - 1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
 - 2** rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola;
 - 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
 - 6** impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
 - 7** ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
 - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 1** laboratori per la ricerca;
 - 2** foresterie aziendali;
 - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
 - 4** agriturismo;
 - d4** Colture intensive:
 - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
 - 2** abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1;
 - e funzioni ricettive**
 - e1** alberghi e motel;
 - e3** spazi espositivi e congressuali;
 - e4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc.);
 - e5** campeggi;
 - e6** altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc.;
 - e7** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico).

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Art. 3.4 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

PRESCRIZIONI

1. La **nuova edificazione ad uso abitativo** riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 3.2 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo;
 - b) sia verificata l'**inesistenza**, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - c) l'azienda agricola, abbia l'**estensione minima (UAM)** indicata all'art. 3.2 comma 3;
 - d) sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/1968.

3. Negli interventi di **trasformazione** e **ampliamento** di edifici esistenti o **di nuova costruzione**, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti con riferimento allo standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile.
Alla Sul risultante andrà **sottratta** quella eventualmente esistente.

4. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo di norma posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.

5. Limiti e condizioni degli interventi:
 - distanze dalle strade: l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
 - distanze dai confini di proprietà: **m 10,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 - altezza massima: m **7,50** o in caso di ampliamento, l'altezza massima dell'edificio esistente se maggiore di m 7,50.

6. L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:
 - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
 - ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

Art. 3.5 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

PRESCRIZIONI

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, come definiti all'art. 1.17 lettera o.14, è effettuata dai soggetti di cui all'art. 3.2 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione;
 - b) per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 3.20, comma 3;
 - c) La dimensione della **superficie complessiva di servizio aziendale** è rapportata alle colture aziendali e alla dimensione dell'azienda.

2. Negli ambiti agricoli E1, E2 le condizioni ed i parametri dimensionali:

1. della **superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA**, con 2 UBA¹⁵ per ettaro di SAU, sono i seguenti:
 - a. per **allevamenti biologici**¹⁶:
 - a.1 **stalle** mq 25 di SUL comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
 - a.2 edifici di **servizio** agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di SUL;
 - b. per gli **altri allevamenti**:
 - b.1 **stalle** mq 12 di SUL comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
 - b.2 **altri servizi** (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di SUL;
2. per **edifici di servizio all'attività agricola e forestale**:
 - c.1 depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - m² 30 di SUL ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - m² 10 di SUL ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 - c.2 depositi attrezzi, magazzini per legname, ecc. m² 5 per ogni ettaro di bosco;
 - c.3 depositi attrezzi, magazzini, ecc. m² 20 per ogni ettaro di SAU a coltura specializzata;
3. per la realizzazione di **serre fisse per attività orto-floro-vivaistiche**, e relativi locali di servizio e vendita:
 - m² 100 di **SUL** ogni ettaro di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di **m² 800**;
 - **Hf** m 4,50

Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 25 ha di SAU, la SUL max per le stalle sarà di 1.250 mq, per i servizi di 1.000 mq.

A tale Sul andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

I nuovi edifici devono essere di norma posizionati nell'area del centro aziendale, se esistente.

Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione (precedente art. 1.17 punto o.9).

3. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costruzione devono prevedere:
 - a) strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
 - b) la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
4. Limiti e condizioni degli interventi:
 - distanze dalle strade: l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
 - distanze dai confini di proprietà: **m 20,00**;
 - SUL massima di ogni edificio: **m² 1.600**
 - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: **m 50** per le stalle
 - distanza dal territorio urbano: **m 500**
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m **7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
 - Hf** (altezza delle fronti) limitatamente alle serre fisse ≤ m **4,50**
5. L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:
 - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
 - ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

¹⁵ Cfr. art. 1.17, o.9.

¹⁶ Ai fini della determinazione delle superfici massime di servizio aziendali realizzabili si considera azienda biologica sia quella certificata come tale, sia quella che ha fatto richiesta di passare al sistema biologico (Reg. CEE 1804/1999 e sm).

Art. 3.6 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

PRESCRIZIONI

1. I nuovi impianti agro-alimentari aventi **carattere produttivo**, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione.
2. Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di **tipo aziendale o interaziendale**, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell'ambito aziendale o interaziendale, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta della azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
3. Le condizioni affinché i nuovi impianti siano definiti **di tipo aziendale o interaziendale** è quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il **60%** dalla produzione dell'azienda/e.
4. Per quelli esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del PSA, non connessi ad aziende agricole, sono ammessi interventi di carattere conservativo, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica, al miglioramento igienico - sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento.
Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:
 - a) ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
 - b) innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
 - SUL massima: quella di cui all'art. 3.5 comma 3 punto 2;
 - distanze dalle strade: come da Codice della strada;
 - distanze dai confini: m **10,00**;
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m **20,00**
 - altezza massima: m **7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
6. L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:
 - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
 - ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

Art. 3.7 Interventi per attività agrituristiche

PRESCRIZIONI

1. L'attività agrituristiche comprende le attività di ricezione e di ospitalità indicate all'art. 1.17 punto o.6 che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi della Lr 14/2009.
2. Possono svolgere attività agrituristiche gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristiche ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristiche attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'**ospitalità** è ammessa, negli edifici esistenti, alle condizioni indicate nella legge 14/2009.

Art. 3.8 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa o con funzione produttiva e di servizio

PRESCRIZIONI

1. Negli edifici presenti nel territorio rurale non connessi all'attività agricola:
 - a. con funzione abitativa,
 - b. con funzione produttiva o di servizio compatibili,sono ammessi interventi di RE e ampliamento alle condizioni di seguito indicate.

2. **Limiti e condizioni dell'ampliamento:**
 - Sul massima di ampliamento: **20%** della Sul esistente;
 - distanze dalle strade: come da Codice della strada;
 - distanze dai confini di proprietà: **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 - altezza massima: **m 7,50** o quella dell'edificio esistente;
 - nel caso di più edilizia aggregata dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo.

3. **L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 4 è comunque subordinata:**
 - alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale (fatti salvi i casi di esonero);
 - al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale della funzione svolta;
 - al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico come da Deliberazione comunale (fatti salvi i casi di esonero);
 - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
 - ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

PARTE IV DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 4.1 Il sistema delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dalle attrezzature e spazi collettivi e dalle dotazioni ecologiche e ambientali che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

Art. 4.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici (**P1**), al diretto servizio degli insediamenti (diversi da quelli di livello urbano P2, art. 4.3 comma 3 lettera h) e da quelli pertinenziali Pr1, art. 4.6).

PRESCRIZIONI

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Nel Territorio urbanizzabile le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite dal POT; negli ambiti di riqualificazione le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite dal POT o dai PAU, o, nel caso di interventi circoscritti, all'interno di titolo abilitativi convenzionati.
4. Nel Territorio urbano e nel Territorio rurale il POT può individuare integrazioni e modifiche al sistema delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti definendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.
5. Negli Ambiti urbani consolidati, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
 - a) allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
 - b) allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
 - c) spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - d) accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - e) spazi di parcheggio pubblico (**P1**);
 - f) allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:
 - ristrutturazione edilizia
 - nuova edificazione

- incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento delle destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari
- l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contestualmente dell'intervento edilizio. Sono fatti salvi i casi previsti per la monetizzazione di cui all'art. 4.9.

6. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione
- incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento delle destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari

devono essere garantite:

- a) l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata)
- b) l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
- c) la rete di distribuzione interna dell'acqua;
- d) l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dal ASL e da ARPA.

L'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contestualmente dell'intervento edilizio.

7. Negli interventi di cui ai commi 3 e 5 la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al primo comma, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 4.3 Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Sono definite attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale:
 - a) strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
 - b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
 - c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - e) luoghi per il culto;
 - f) spazi aperti attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
 - g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (P1) art. 4.2 comma 1 lettera f) e da quelli pertinenziali, art. 4.6).

DIRETTIVE

3. Nel Territorio urbanizzabile e negli Ambiti di riqualificazione le aree di cui al comma 2 sono individuate dal POT o nei PAU o comunque all'interno di convenzioni, secondo le quantità e le modalità di cui ai successivi artt. 4.7 e 4.8.
4. Negli Ambiti urbani consolidati, nei Centri e Nuclei storici e nel Territorio rurale, la cessione o monetizzazione delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi si attua secondo quanto disposto ai successivi artt. 4.7, 4.8 e 4.9, inoltre, il POT o i PAU possono definire le integrazioni e le modifiche al sistema delle Attrezzature e spazi collettivi esistenti stabilendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.
5. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente comma 2, anche private purché ad uso pubblico qualora definite con specifici accordi (art. 2.8 delle Norme PSA/REU).

PRESCRIZIONI

6. Nelle aree di cui al comma 2 sono ammesse tutte le funzioni di pubblico servizio, è inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il commercio al dettaglio ambulante per fiere e mercati rionali, attività del terzo settore, pubblici esercizi (b10), ristoranti e bar (e6).
7. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) sono inoltre ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie aperte e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili.
8. Il Comune può, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso apposita convenzione, consentire a quest'ultimo di realizzare in tutto o in parte le attrezzature e gli spazi collettivi. Ciò comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 4.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

1. I parcheggi sono così definiti:
 - a) **parcheggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
 1. di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 2. di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
 - b) **parcheggi privati (Pr)**, che si distinguono in:
 1. pertinenziali (**Pr1**);
 2. ad uso pubblico (**Pr2**).

PRESCRIZIONI

2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di **proprietà pubblica**, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria (**P1**) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso e su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono

sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura non inferiore a **5 mq** ogni **100 mq** di SUL.

5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (**P2**) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta al successivo art. 4.7.
6. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contengono le unità di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizie poste in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservite alla funzione di parcheggio pertinenziale.
7. I parcheggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
8. I parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) e i parcheggi privati d'uso pubblico (**Pr2**) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se all'interno di recinzioni, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori per facilitare l'accesso e la circolazione.

Art. 4.5 Parcheggi: requisiti dimensionali

PRESCRIZIONI

1. Nei parcheggi pubblici (P) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di **25 mq** per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La superficie netta convenzionale dello stallo è pari a **12,5 mq**. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano. Se realizzati a raso devono essere, di norma, dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio; la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse coperte non dovrà essere inferiore a **15 mq**. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5 mq** più gli spazi di manovra.

Art. 4.6 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

PRESCRIZIONI

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a) Nuova costruzione;
 - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
 - c) Aumento delle superfici degli edifici;
 - d) Aumento delle unità immobiliari;
 - e) Cambio d'uso qualora comporti un aumento di carico urbanistico,devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati.

I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, di cui alle lettere c), d) ed e) e nel caso di recupero di sottotetti o soppalchi.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie dell'intervento (Sul) con le modalità di cui al comma 2 dell'art.4.7, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).
3. Per gli interventi residenziali di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1 deve comunque essere garantito **1** posto auto coperto per alloggio. Qualora l'applicazione determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore.

Art. 4.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

PRESCRIZIONI

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - a) Nuova Costruzione;
 - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione;
 - c) Aumento delle superfici degli edifici;
 - d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune, le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.
2. Negli interventi di cui al comma 1 le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
 - a) integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - b) integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
 - c) integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - d) integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso.

Nel caso in cui era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento dell'intervento la quantità di aree è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto qui di seguito prescritto.

3. Per l'insieme degli **insediamenti residenziali** le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di **55 mq ogni abitante** effettivo e potenziale che corrisponde a mq **40** di dotazioni minime di aree pubbliche ogni **100** mq di Sul residenziale insediabile, di norma, così ripartite:
 - **5** mq di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
 - **5** mq di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri); strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - **20** mq spazi aperti (**V**) attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
 - **10** mq di parcheggi pubblici (**P2**) non al diretto servizio dell'insediamento.
4. Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq **100** di Sul deve corrispondere la quantità minima di mq **115** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq **45** destinati a parcheggi pubblici (**P2**) e mq **70** a verde pubblico alberato e attrezzato (**V**).

5. Per i nuovi **insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al **15%** della superficie (St) destinata a tali insediamenti di cui il **5%** per parcheggi e il restante **10%** a verde pubblico e attività collettive.
6. Per interventi edilizi **diretti** di cui al comma 1 negli ambiti consolidati, le dotazioni minime da reperire, realizzare e cedere gratuitamente al Comune sono quelle relative alle aree per parcheggi pubblici (**P2**), e alle aree a verde pubblico attrezzato (**V**). Sono fatti salvi i casi previsti per la monetizzazione di cui all'art. 4.9.

Art. 4.8 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

PRESCRIZIONI

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art. 4.1.
2. Le aree a Verde pubblico attrezzato, salvo diversa indicazione del POT, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree autoctone sulla base di progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili. Non sono computabili come aree a verde pubblico attrezzato le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di mq 100.
3. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o, comunque, all'interno del medesimo centro abitato.
4. Il POT può stabilire, motivatamente, il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.

Art. 4.9 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

PRESCRIZIONI

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal REU per particolari aree, nel caso di interventi diretti di cui ai precedenti art. 4.2, comma 5 e art. 4.7, comma 6:
 1. si monetizza quando:
 - a) l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a uno stallo di posti auto (12,5 mq.);
 - b) l'area da cedere come **V** è inferiore a 100 mq.
 2. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, con apposita determina, sulla base della delibera di consiglio comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
 - a) nei centri storici;
 - b) negli ambiti urbani consolidati;
 - c) nel territorio rurale.
2. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.

-
3. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, **dovranno essere riservate** alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione.

TITOLO IV INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 4.10 Classificazione e dimensioni delle strade

PRESCRIZIONI

1. La classificazione e le caratteristiche delle strade sono riportate all'art. 1.16 delle presenti Norme.
2. Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano e depositi attrezzi e materiali di Ente Pubblico.
3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
 - a) le strade urbane di scorrimento veloce (due corsie per senso di marcia, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.) hanno sezione di m. 20,50 (vedi schema s1);
 - b) le strade urbane di scorrimento (una corsia per senso di marcia più controviale e parcheggi laterali paralleli, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.), hanno sezione di m. 20,50 (vedi schema s2);
 - c) le strade di lottizzazione (una corsia per senso di marcia più controviale e parcheggi a spina, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.), hanno sezione di m. 20,50 (vedi schema s3);
 - d) le strade di lottizzazione (una corsia per senso di marcia più parcheggi laterali paralleli, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.), hanno sezione di m. 17,50 (vedi schema s4);
 - e) le strade di lottizzazione (una corsia per senso di marcia più piste ciclabili, marciapiedi, ecc.), hanno sezione di m. 14,50 (vedi schema s5);

mentre i singoli elementi dovranno avere le seguenti sezioni minime:

- a) per le strade negli ambiti residenziali e turistici: carreggiata m 7,00; fasce laterali di m 2,50 per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata;
- b) per le strade entro ambiti produttivi: carreggiata m 9,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione.
- c) marciapiedi: larghezza m 1,50
- d) piste ciclabili: larghezza m 2,50
- e) passaggi pedonali: larghezza m 3,00
- f) aiuole alberate: larghezza m 2,50
- g) aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m 3,50.
- h) fascia alberata: larghezza m. 1,50

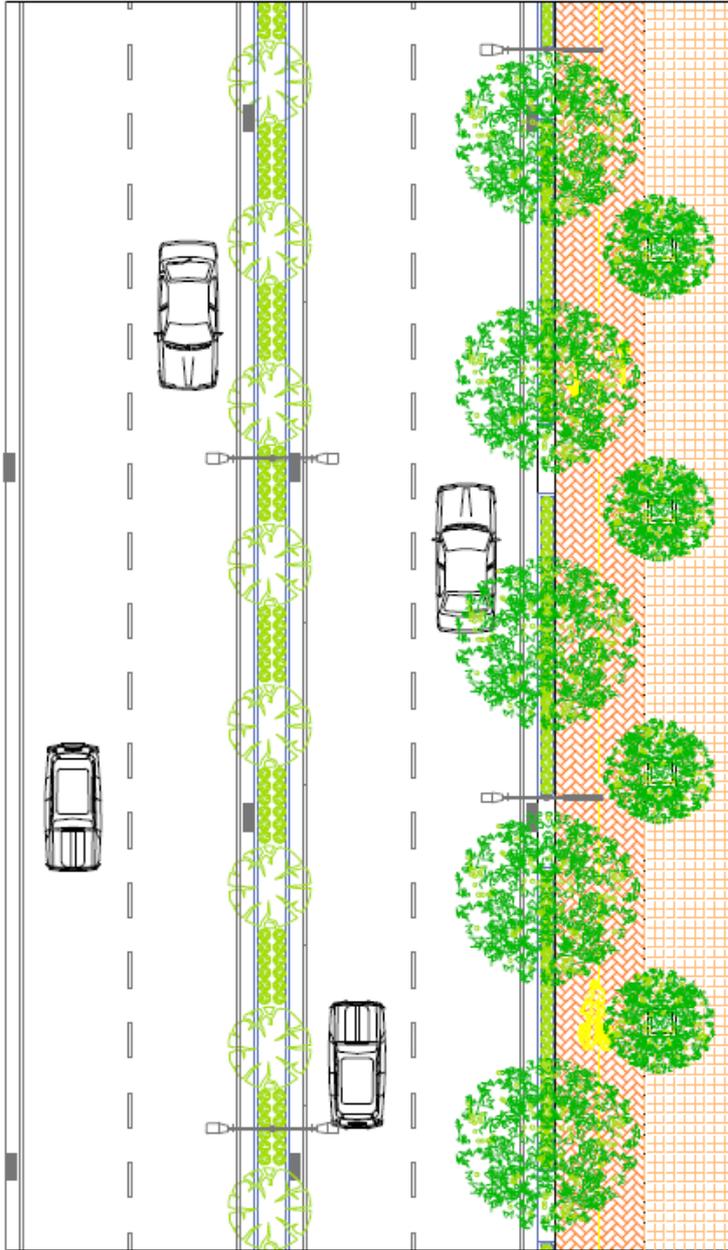
Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei PAU.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco quali strade di proprietà e gestione privata. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

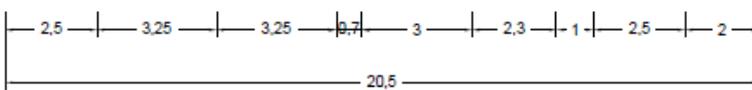
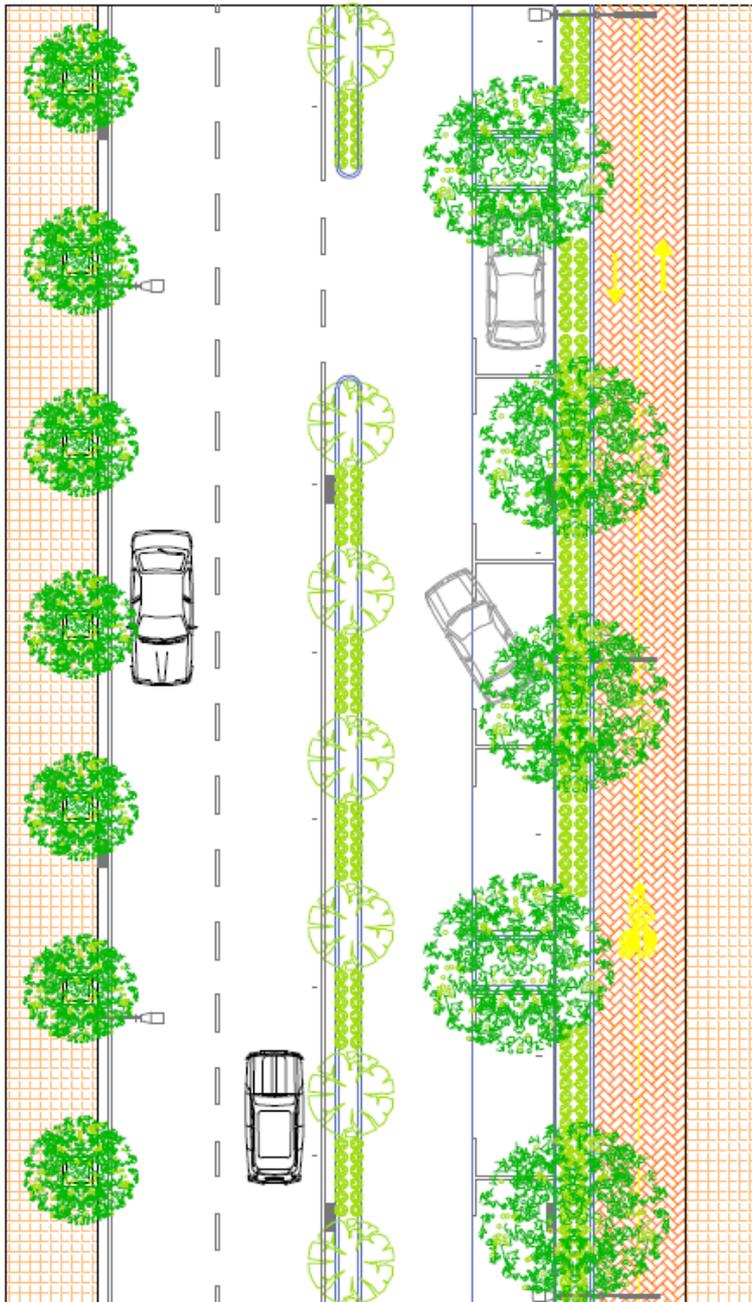
L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

4. Le indicazioni del PSA, del POT e dei PAU relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

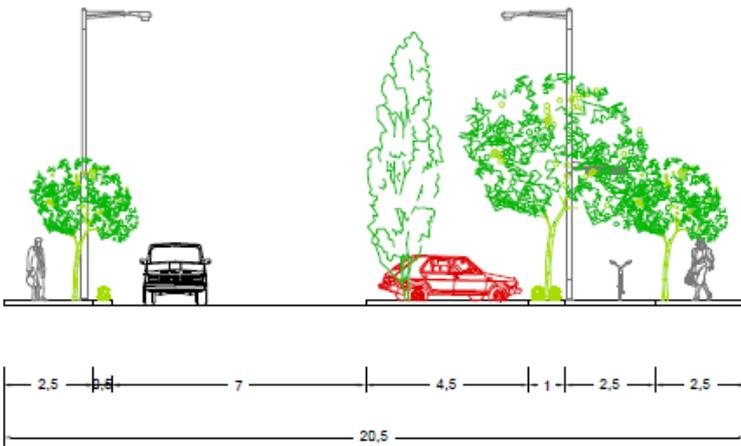
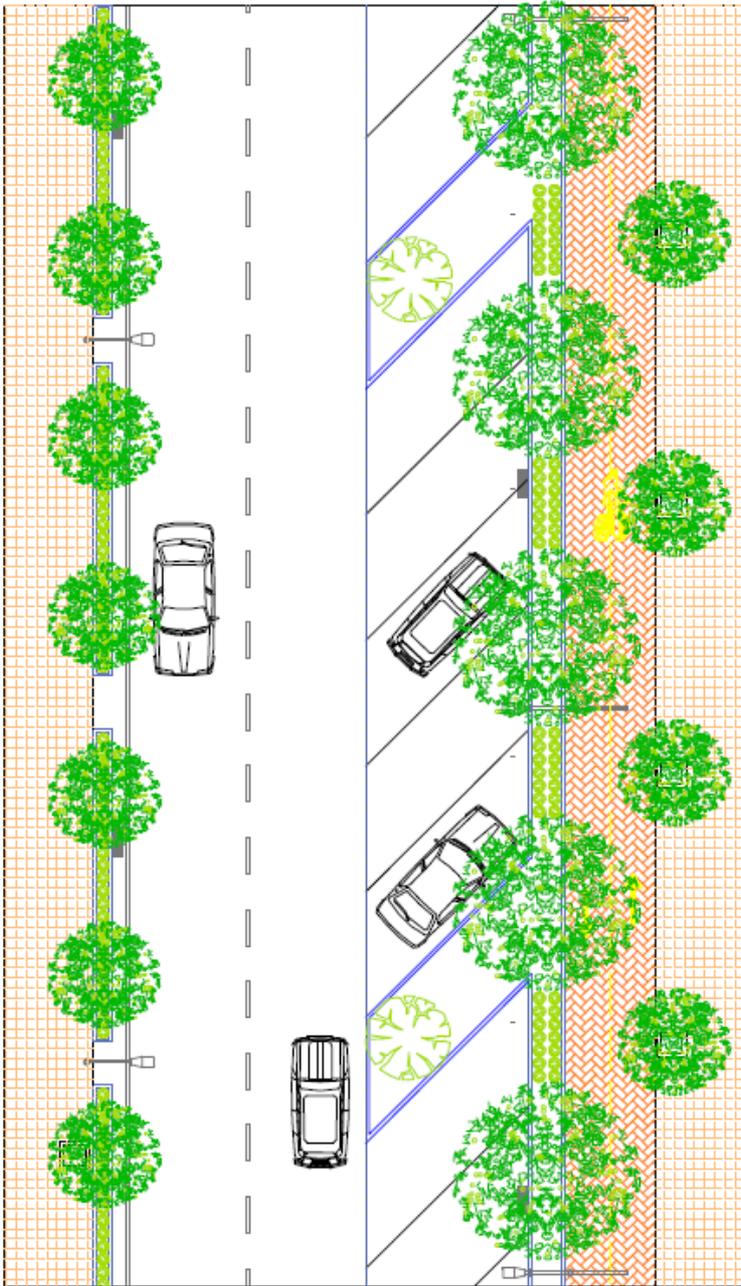
-
5. Qualora il POT individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PAU può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POT. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PAU, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.



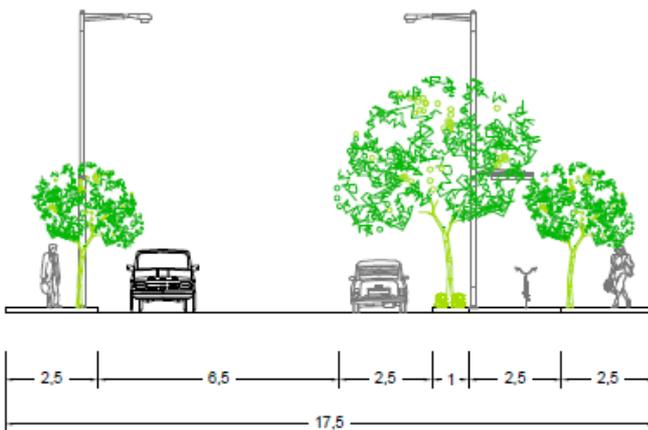
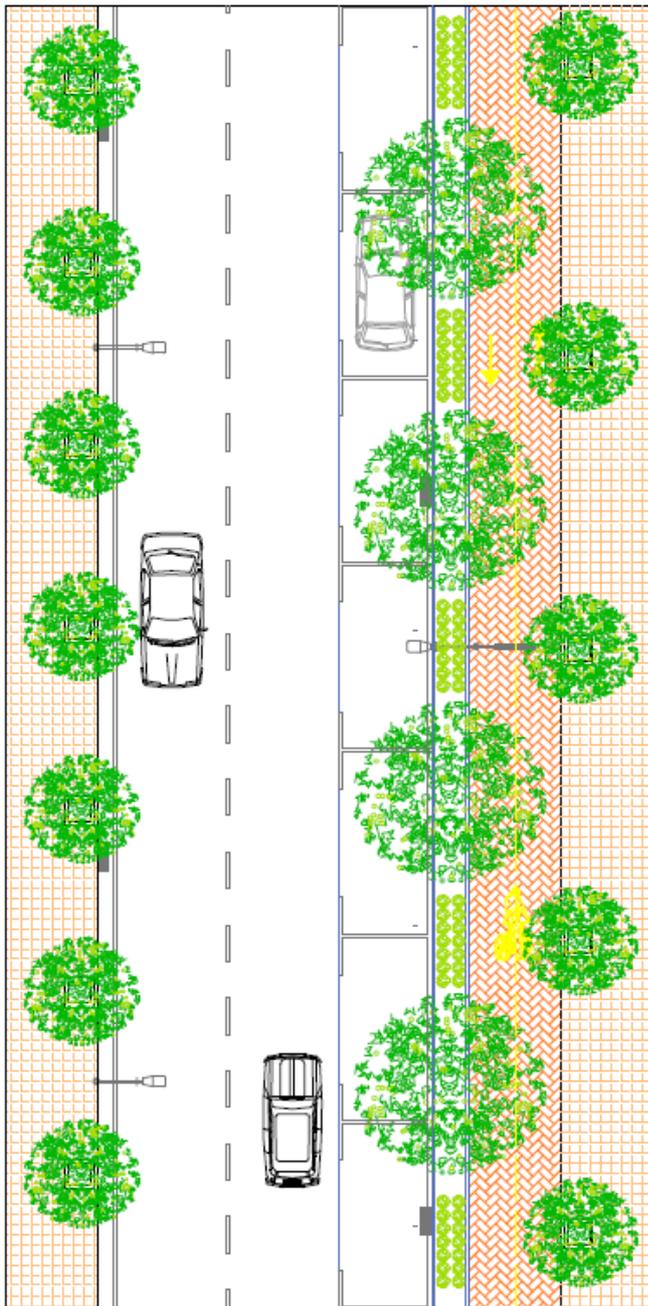
Schema 1



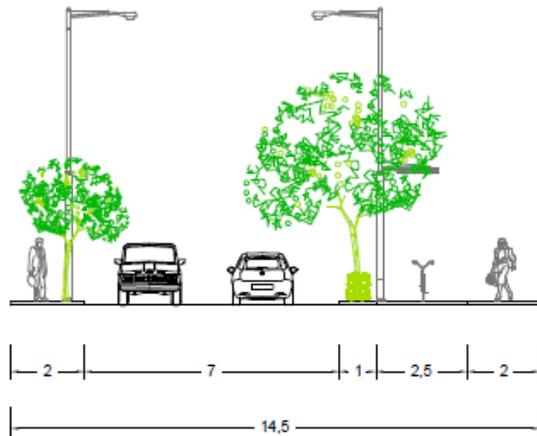
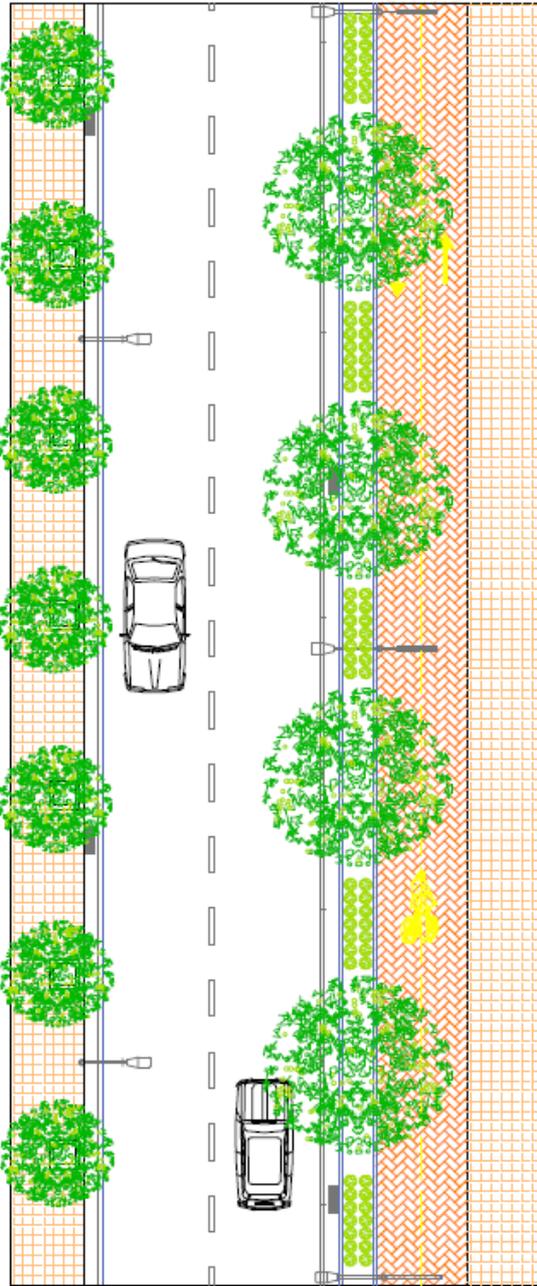
Schema 2



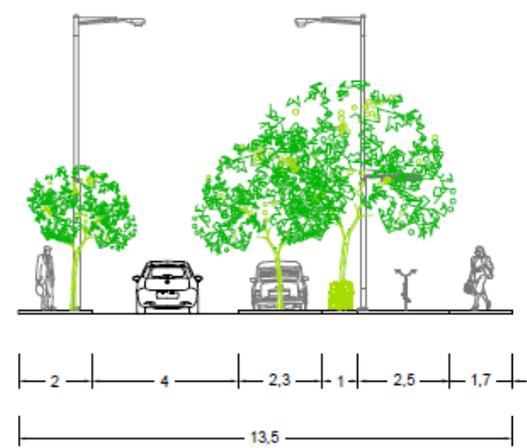
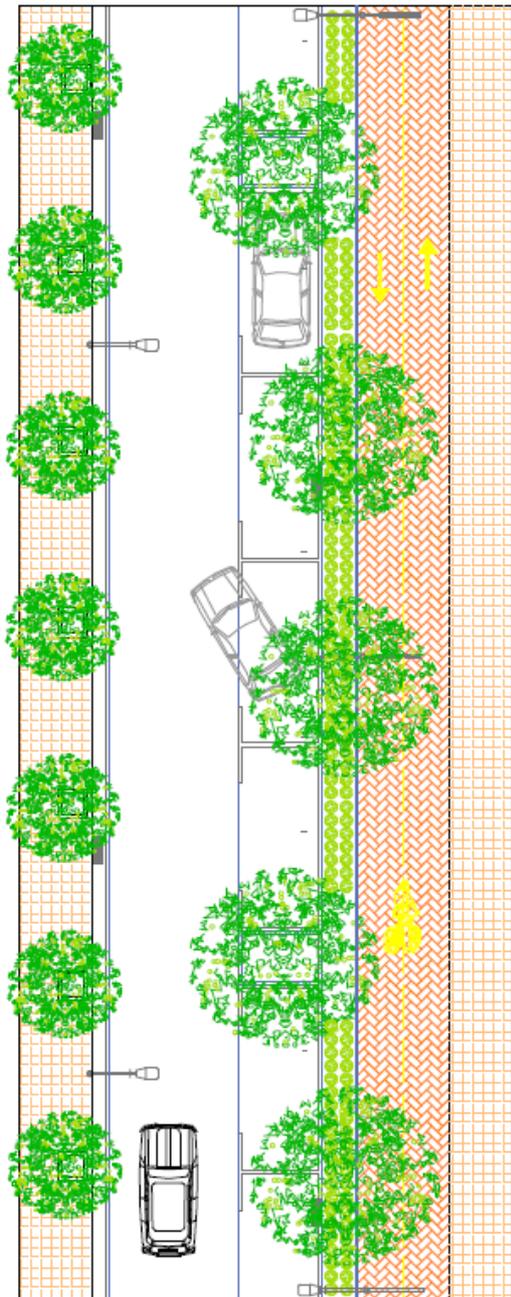
Schema 3



Schema 4



Schema 5



Schema 6

Art. 4.11 Strade private in territorio rurale

PRESCRIZIONI

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a metri **4,40**, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa, di norma, l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento oltre la sezione di m 4,40, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E', tuttavia, ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà, di norma, in ghiaia o terra battuta o tecniche similari purché permeabili.

Art. 4.12 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

PRESCRIZIONI

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate, con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura, nelle Tavole 3 e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada. Qualora la fascia di rispetto non sia indicata in cartografia, si applicano le ampiezze delle fasce indicate nella tabella seguente.

TABELLA DELLE DISTANZE DI RISPETTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI

	In territorio rurale m	Entro i Centri abitati m
A- Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
D - Strade urbane di scorrimento	-	20
E - Strade urbane di quartiere	-	5
F - Strade locali (provinciali)	20	10
F - Strade locali (comunali e vicinali)	10	5

2. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:
 - a) 5 metri per strade di tipo A e B
 - b) 3 metri per strade di C ed F
 Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nella costruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:
 - a) 3 metri per strade di tipo A.
 - b) 2 metri per le strade di tipo D
3. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare **alberi** lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6,00. Per l'impianto di **siepi** e **piantagioni, recinzioni in rete metallica**, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

4. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono inoltre ammesse:
- Reti tecnologiche e relativi impianti;
 - Parcheggi pubblici in sede propria;
 - Distributori carburanti per uso autotrazione.

Art. 4.13 Impianti di distribuzione carburanti

PRESCRIZIONI

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono sottoposti alle seguenti disposizioni:
 - a. all'interno degli ambiti di conservazione gli impianti di distribuzione di carburanti eventualmente presenti dovranno essere delocalizzati;
 - b. nuovi impianti potranno essere localizzati:
 - b.1 nel territorio urbano, limitatamente agli ambiti TUP;
 - b.2 negli ambiti urbanizzabili, limitatamente a quelli a prevalente destinazione produttiva o di servizio alla viabilità;
 - b.3 nel territorio rurale, nelle fasce di rispetto stradale della viabilità Statale e Provinciale; previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Le attività integrative degli impianti, e le relative quantità, dovranno essere individuate nel POT, o comunque essere oggetto di accordi, nei limiti e con le prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

TITOLO VI RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 4.14 Elettrodotti e fasce di rispetto

1. Il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 maggio 2008, pubblicato nella GU del 05.07.2008 ha approvato la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003.
Il citato DPCM prevede al punto 5.1.3 che i proprietari/gestori procedano al calcolo semplificato delle fasce di rispetto per porzioni omogenee di elettrodotto la cui proiezione a terra determina la "Distanza di prima approssimazione" (Dpa).
2. L'Ente gestore ha comunicato che, non è in grado di fornire la dimensione delle "Aree di prima approssimazione" che viene pertanto individuata facendo riferimento DPA massima imperturbata, relativa ai conduttori di sezione maggiore utilizzati nell'ambito dell'unificazione ad un teorico tracciato rettilineo, e, con riferimento alle "Linee guida per l'applicazione del punto 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.2008. Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche" redatto da Enel.

Per gli elettrodotti ad alta tensione AT risulta essere dall'asse della linea:

- 1 AT 132/150 kv:
 - a. terna semplice **m 28**
 - b. terna semplice con cavi interrati **m 5,10**
 - c. terna doppia **m 32**
 - d. cabina primaria isolata in aria **m 14**
- 2 AT 220 kv:
 - a. terna semplice (mensole normali) **m 25**

Per gli elettrodotti a media tensione MT 15 kv risulta essere dall'asse della linea:

- a. terna semplice **m 10**
 - b. terna doppia **m 11**
 - c. cabina secondaria **m 2**
3. All'interno delle fasce di rispetto **non sono ammessi** interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
 4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
 5. Per ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano, in tutto o in parte, all'interno delle fasce di attenzione dovrà essere richiesta al gestore della linea l'effettiva ampiezza delle fasce di rispetto.

Art. 4.15 Rispetto depuratori

1. Nelle Tavole DAT_1 Carta della trasformabilità, sono individuati gli impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.
2. Per tali impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento, definita in 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto, secondo quanto disposto dall'art. 94 del D.lgs 152/2006 e punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.
3. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
4. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Art. 4.16 Cimiteri e relative fasce di rispetto

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. E' ammesso inoltre (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
3. In tali fasce è' ammessa esclusivamente la costruzione di edifici destinati alle finalità di cui al primo comma, nonché di impianti tecnici, di infrastrutture.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni del relativo ambito, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Art. 4.17 Impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

1. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili fotovoltaici si attua secondo quanto disposto dalla disciplina nazionale e regionale in materia, e, in particolare: la LR 42/2008 *Misure in materia di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili*; la DGR 871/2010 *Linee Guida Nazionali per lo svolgimento del procedimento di autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili approvate con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 10 settembre 2010. Adempimenti*; DGR 81/2012 *Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di potenza elettrica fino a 1 MW. Recepimento dell'art. 6 comma 9 del D.lgs 28/1011 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE e 2003/30/CE"*

TITOLO VII DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Art. 4.18 Classificazione acustica del territorio comunale

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. 447/1995), i Comuni stanno predisponendo la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.

PARTE V TITOLI ABILITATIVI

TITOLO I ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Art. 5.1 Attività edilizia libera

1. In conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma planivolumetrica dell'edificio (possono essere realizzati unicamente nel caso in cui siano a favore di portatori di handicap);
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) l'installazione di elementi di arredo a carattere.

Art. 5.2 Opere pubbliche

1. Non sono inoltre soggetti a titolo abilitativo:
 - a) le opere da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma;
 - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale;
 - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) le opere pubbliche dei comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

TITOLO I TITOLI ABILITATIVI

Art. 5.3 Titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi sono:
 - la Comunicazione di inizio lavori (CIL);
 - la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - Procedura abilitativa semplificata (PAS)
 - il Permesso di Costruire.

Sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio

ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

2. I titoli abilitativi possono essere:
 - a) gratuito;
 - b) oneroso;
 - c) convenzionato.

Art. 5.4 Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o la Comunicazione di inizio dei lavori (CIL) i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
 - g) l'affittuario agrario (L 11/1971 e L 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (DL 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, purché sia stato sottoscritto un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Il titolo deve essere attestato nei casi su indicati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nei casi in cui il titolo derivi da un contratto, lo stesso deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazioni delle Associazioni di categoria. Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo o compresi nei punti precedenti, è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio, copia conforme del contratto.

Art. 5.5 Comunicazione di inizio lavori (CIL)

1. In conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs 42/2004, previa **Comunicazione dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1 ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che:
 - non riguardino le parti strutturali dell'edificio,
 - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari,
 - non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - 2 **gli impianti solari fotovoltaici** nei seguenti casi:
 - (riferimento art. 123 del DPR 380/2001) impianti in edifici ed impianti industriali esistenti, in quanto assimilati alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) del DPR 380/2001, in cui gli impianti hanno una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto, fino a 200 Kw;
 (Per ulteriori specifiche si fa espresso riferimento alla normativa della materia)
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, da realizzare al di fuori degli ambiti di conservazione individuati dal PSA, nei seguenti casi:
 - 1 **impianti solari fotovoltaici** rispondenti alle seguenti caratteristiche:
 - a) (riferimento D.lgs. 115/2008) impianti a servizio degli edifici: devono essere rispettati contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - i. impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
 - ii. la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
 - iii. gli interventi non ricadono nel campo di applicazione del D.lgs 42/2004, nei casi previsti dall'articolo 11, comma 3, del D.lgs 115/2008;
 - b) (riferimento D.P.R. 380/2001) impianti a servizio degli edifici: devono essere rispettati contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - i. realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze;
 - ii. aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto, fino a 200 Kw;
 - iii. realizzati al di fuori della zona A) di cui al DM 1444/1968;
 - 2 **impianti di generazione elettrica alimentati da biomasse, gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas** rispondenti alle seguenti caratteristiche:
 - a) Impianti alimentati da biomasse, gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 27, comma 20, della legge n. 99/2009):
 - i. operanti in assetto cogenerativo;
 - ii. aventi una capacità di generazione massima inferiore a 50 kWe (microgenerazione);

- b) impianti alimentati da biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas non ricadenti fra quelli di cui al punto a) ed aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 123, comma 1, secondo periodo e dell'art. 6, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001):
- i. realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - ii. aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto, fino a 200 Kw;
- 3 impianti eolici** rispondenti alle seguenti caratteristiche:
- a) impianti eolici aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del D.lgs 115/2008):
 - i. installati sui tetti degli edifici esistenti di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
 - ii. gli interventi non ricadono nel campo di applicazione D.lgs 42/2004. nei casi previsti dall'articolo 11, comma 3, del D.lgs 115/2008;
 - b) torri anemometriche finalizzate alla misurazione temporanea del vento aventi tutte le seguenti caratteristiche:
 - i. realizzate mediante strutture mobili, semifisse o comunque amovibili;
 - ii. installate in aree non soggette a vincolo o a tutela, a condizione che vi sia il consenso del proprietario del fondo;
 - iii. sia previsto che la rilevazione non duri più di 36 mesi;
 - iv. entro un mese dalla conclusione della rilevazione il soggetto titolare rimuove le predette apparecchiature ripristinando lo stato dei luoghi;
- 4 impianti idroelettrici e geotermici** rispondenti alle seguenti caratteristiche:
- a) impianti idroelettrici e geotermoelettrici aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 123, comma 1, secondo periodo e dell'articolo 6, comma 1, lettera a) del DPR n. 380/2001):
 - i. realizzati in edifici esistenti sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - ii. aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto.
- 5 impianti solari termici** rispondenti alle seguenti caratteristiche:
- a) (ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo n. 115 del 2008) devono essere rispettati contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - i. siano installati impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
 - ii. la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
 - iii. gli interventi non ricadano nel campo di applicazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs 42/2004.
 - b) (ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a) e dell'articolo 123, comma 1, del DPR 380/2001) devono essere rispettati contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - i. gli impianti siano realizzati su edifici esistenti o su loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici;
 - ii. gli impianti siano realizzati al di fuori della zona A) di cui al DM 1444/1968;
- 6.** Sono altresì soggetti a PAS gli **impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili** ai sensi dell'articolo 7 del D.lgs 28/2011, da realizzare al di fuori degli ambiti di conservazione individuati dal PSA:

- a) impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili diverse da quelle solare e geotermica:
(ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a) e dell'articolo 123, comma 1, del DPR 380/2001) impianti negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo nei medesimi edifici.
(Per ulteriori specifiche si fa espresso riferimento alla normativa della materia)
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo, nel rispetto delle tipologie indicate nel relativo Regolamento, delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 5.5.1 Disciplina della comunicazione di inizio lavori (CIL)

1. La realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria che presentano i requisiti di cui al precedente art. 5.5 richiede la preventiva trasmissione allo Sportello Unico per l'edilizia di:
 - a) comunicazione di inizio lavori sottoscritta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o di altro soggetto avente titolo,
 - b) elaborati predisposti da un tecnico abilitato,
 - c) eventuale documentazione richiesta dalla normativa di settore, secondo quanto disposto al successivo articolo, inclusa la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati.
2. La Comunicazione di inizio lavori è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori (con allegazione del DURC) ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di inizio e quella di conclusione dei lavori.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova comunicazione di inizio attività.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, il nulla osta o il parere devono essere allegati alla comunicazione.

Art. 5.5.2 Verifiche a seguito della comunicazione di inizio lavori

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, sulla base della documentazione e delle informazioni a propria disposizione:
 - a) verifica la corrispondenza dell'intervento da realizzare agli interventi di cui al precedente art. 5.5;
 - b) controlla la completezza e regolarità formale della comunicazione di inizio lavori e della documentazione allegata (elaborati del tecnico abilitato o documentazione richiesta dalla normativa di settore).
2. Nel caso di rilevata incompletezza o irregolarità formale della comunicazione di inizio lavori o della documentazione allegata, lo Sportello unico per l'edilizia chiede le necessarie integrazioni. Qualora la documentazione integrativa non sia trasmessa entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, lo sportello dell'edilizia inserisce la relativa pratica nel campione degli interventi sottoposti a controllo di merito.

3. L'accertamento della mancanza di un'autorizzazione o di altro atto di assenso richiesto dalla normativa di settore quale presupposto necessario all'inizio dei lavori, comporta l'adozione dei provvedimenti, cautelari o definitivi, previsti dalla normativa di settore che risulti non rispettata.
4. L'accertamento della mancata corrispondenza indicata al precedente comma 1 lettera a) (tra cui l'assenza dei requisiti di cui al precedente art. 5.5 lo sportello dell'edilizia ordina la sospensione dei lavori.
5. Lo Sportello unico per l'edilizia può inoltre effettuare il controllo di corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista abilitato. Tale controllo deve essere effettuato in corso d'opera, entro la scadenza del termine di tre anni dalla data di comunicazione di inizio lavori, ovvero entro la data di fine lavori indicata nella stessa comunicazione. Il controllo di corrispondenza è effettuato a campione e riguarda una percentuale del 30% degli interventi in corso di realizzazione o eseguiti mediante una procedura di sorteggio da effettuarsi trimestrale.

Art. 5.6 Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono soggetti a SCIA obbligatoria i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria non ricompresi nel precedente art. 5.5;
 - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma planivolumetrica dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli ambiti di conservazione;
 - f) gli ampliamenti che non comportino un incremento di SUL superiore al 20%;
 - g) gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti e di utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati;
 - h) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere qualora non comportino un incremento del carico urbanistico;
 - i) le modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di nuova volumetria;
 - j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici e la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - k) le varianti in corso d'opera a DIA/SCIA e le varianti non essenziali in corso d'opera a permessi di costruire;
 - l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L 122/1989, esclusi gli immobili compresi negli ambiti di conservazione;
 - m) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione;
 - n) i significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie;
 - o) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - p) il recupero e risanamento delle aree libere fuori dagli ambiti di conservazione;
 - q) la realizzazione di manufatti accessori in legno nelle aree a verde privato;
 - r) le serre permanenti, di h. max. inferiore a 3,00 mt. e superficie coperta minore di 50 mq;
 - s) la collocazione di insegne pubblicitarie fatto salvo gli interventi realizzati in conformità a quanto disposto nel relativo Regolamento;
 - t) tende parasole, nei casi non previsti dal regolamento.
 - u) la demolizione di fabbricati, con esclusione degli ambiti di conservazione.

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

Art. 5.6.1 Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la SCIA presenta allo Sportello unico per l'edilizia, la segnalazione, accompagnata dalla relativa documentazione.
La Segnalazione deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazione, dall'atto di notorietà, dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, da elaborati tecnici (indispensabili per dimostrare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla legge per lo svolgimento dell'attività oggetto della SCIA).
2. L'attività oggetto della SCIA può essere iniziata dalla data di presentazione all'Amministrazione competente.
3. La SCIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella segnalazione stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine di ultimazione dei lavori, per fatti estranei alla volontà dell'interessato, può essere prorogato per una sola volta con provvedimento motivato, per un periodo di un anno.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuovo titolo abilitativo.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela il parere o l'atto di assenso comunque denominato deve essere allegato alla segnalazione.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della segnalazione da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della SCIA sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal REU.
8. La realizzazione delle trasformazioni con SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 5.6.2 Controllo sulle opere eseguite con SCIA

1. La Pubblica amministrazione, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, ha a disposizione 30 giorni, per adottare un provvedimento di sospensione dell'attività intrapresa e per ordinare la rimozione degli eventuali effetti dannosi, a meno che l'interessato non si conformi alla normativa vigente, entro un termine fissato dalla stessa amministrazione che non può essere inferiore a 30 giorni.
2. Decorso il termine di 30 giorni di cui al precedente comma, l'amministrazione può intervenire senza limiti di tempo solo in presenza di un pericolo di danno grave o irreparabile per il patrimonio artistico o culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi, mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

3. E' fatto salvo il potere dall'amministrazione di assumere, senza limiti temporali, in via di autotutela provvedimenti di revoca o annullamento d'ufficio del titolo abilitativo, ove ricorrano i presupposti previsti dagli artt. 21 quinquies e 21 nonies della legge 241/90.

Art. 5.7 Procedura abilitativa semplificata (PAS)

1. Sono soggetti a PAS gli impianti alimentati da energia rinnovabile di cui all'art. 6 del D.lgs 28/2011, non indicati al precedente art. 5.5.1 lettere a2 e d, da realizzare al di fuori degli ambiti di conservazione individuati dal PSA, nei seguenti casi
- 1 impianti solari fotovoltaici** rispondenti alle seguenti caratteristiche:
 - a) impianti aventi le seguenti caratteristiche:
 - i. moduli fotovoltaici sono collocati sugli edifici;
 - ii. la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati;
 - b) impianti aventi capacità di generazione inferiore a 20 Kw (soglia indicata alla tabella A allegata al D.Lgs. 87/ 2003 come introdotta dall'articolo 2, comma 161, della legge 244/2007);
 - 2 impianti di generazione elettrica alimentati da biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas**
 - a) impianti di generazione elettrica alimentati da biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 27, comma 20, della legge 99/2009):
 - i. operanti in assetto cogenerativo;
 - ii. aventi una capacità di generazione massima inferiore a 1.000 kWe (piccola cogenerazione) ovvero a 3.000 KWt;
 - b) impianti di generazione elettrica alimentati da biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas non ricadenti fra quelli di cui al punto a) ed aventi una capacità di generazione inferiore:
 - i. a 200 Kw se alimentati da biomassa;
 - ii. a 250 Kw se alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
 (soglia indicata alla tabella A allegata al D.lgs. 387/2003, come introdotta dall'articolo 2, comma 161, della legge 244/2007).
 - 3 impianti eolici:**
 - a) impianti eolici aventi capacità di generazione inferiore a 60 Kw (soglia indicata alla tabella A allegata al D.lgs 387/2003 come introdotta dall'articolo 2, comma 161, della legge 244/2007);
 - b) torri anemometriche finalizzate alla misurazione temporanea del vento aventi tutte le seguenti caratteristiche:
 - i. realizzate mediante strutture mobili, semifisse o comunque amovibili;
 - ii. installate in aree non soggette a vincolo o a tutela, a condizione che vi sia il consenso del proprietario del fondo;
 - iii. sia previsto la rilevazione con durata superiore ai 36 mesi;
 - iv. entro un mese dalla conclusione della rilevazione il soggetto titolare rimuove le predette apparecchiature ripristinando lo stato dei luoghi.
 - 4 impianti idroelettrici e geotermici:**
 - a) impianti idroelettrici aventi capacità di generazione inferiore a 100 Kw (soglia indicata alla tabella A allegata al D.lgs 387/2003 come introdotta dall'articolo 2, comma 161, della legge 244/2007).
2. Per ulteriori specifiche si fa espresso riferimento alla normativa della materia.

Art. 5.7.1 Disciplina procedura abilitativa semplificata (PAS)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto alimentato da energia rinnovabile e dalle opere connesse presenta al allo Sportello unico per l'edilizia, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori la PAS accompagnata dalla relativa documentazione, inclusa la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati.
Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui al comma 4 dell'articolo 20 della legge 241/1990, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore e si applica il comma 5 dell'art. 20 della legge 241/1990.
2. La PAS è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori mediante certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'opera alla PAS presentata.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova PAS.
4. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della comunicazione da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
5. Gli estremi del titolo abilitativo sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal REU.
6. La realizzazione delle trasformazioni con PAS è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 5.7.2 Controllo sulle opere eseguite con PAS

1. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della PAS, provvede:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi assoggettati a PAS;
2. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la PAS, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
3. Sono inoltre individuate le seguenti modalità di controllo:
 - a) Controllo di merito. Il Responsabile del SUE, entro il termine stabilito per l'inizio dei lavori (trenta giorni) provvede a verificare la completezza della documentazione, ad accertare che la tipologia d'intervento rientri nei casi assoggettati a PAS .
 - b) Controllo di corrispondenza. Tale controllo di corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata, a quanto asseverato dal professionista abilitato deve essere

effettuato in corso d'opera o comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori ovvero entro dodici mesi dal termine di ultimazione indicato nel titolo abilitativo (per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato).

Il controllo di corrispondenza è effettuato a campione e riguarda una percentuale del 30% degli interventi in corso di realizzazione o eseguiti mediante una procedura di sorteggio da effettuarsi trimestralmente.

Art. 5.8 Permessi di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di restauro
 - c) gli ampliamenti che comportino un incremento di SUL superiore al 20%;
 - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia negli ambiti di conservazione;
 - e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - f) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, qualora comportino un incremento del carico urbanistico;
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso con opere;
 - h) le opere pertinenziali qualora qualificate come interventi di nuova costruzione;
 - i) la collocazione di manufatti quali edicole, chioschi per la vendita di giornali, piadine e altri alimenti o bevande ed i dehors;
 - l) la realizzazione di piscine ed altri impianti sportivi coperti ad uso privato;
 - m) la realizzazione di piscine ed altri impianti sportivi ad uso pubblico;
 - n) le serre permanenti, di h. max. superiore 3,00 mt. o superficie coperta maggiore di 50 mq;
 - o) demolizioni negli ambiti di conservazione;
 - p) opere di urbanizzazione;
 - q) torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.lgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 5.8.1 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dalla relativa documentazione.
2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.
3. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della L 241/1990.
4. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda di permesso a costruire, possono essere richiesti, una sola volta, documenti o atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione o

che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine di cui al successivo comma, ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali, richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari e acquisendo, altresì, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi in cui è richiesto prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di 60 giorni.
6. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.
7. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento di cui al precedente comma 5 oppure dalla conferenza di servizi e deve essere notificato all'interessato.
9. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 8 per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
10. Al fine della decorrenza dei termini per l'inizio e la fine dei lavori, come data del rilascio del Permesso di Costruire si intende quella della sua notifica.

Art. 5.8.2 Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo, in esso sono indicati i termini di inizio lavori e ultimazione lavori, rispettivamente non superiori ad 1 anno e 3 anni dalla data di rilascio del provvedimento.
2. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
3. La data di inizio lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
5. Il Permesso di costruire è irrevocabile. Il permesso decade inoltre con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. La decadenza viene dichiarata dal responsabile e comunicata agli interessati.

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

Art. 5.8.3 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.

Art. 5.8.4 Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza il SUE verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire e qualora riscontri l'inosservanza delle modalità di intervento contenute nel permesso, assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Viene comunque eseguito con controllo a campione e riguarda una percentuale del 20% degli interventi realizzati mediante una procedura di sorteggio da effettuarsi trimestralmente.

Art. 5.9 Richiesta di riesame dei titoli abilitativi

1. L'elenco delle CIL, SCIA, PAS e dei Permessi di costruire rilasciati è pubblicato all'albo pretorio, per la durata di 15 giorni, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico per l'edilizia dei Permessi di costruire rilasciati o delle CIL e SCIA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali, allo scopo di richiedere al Sindaco (entro 12 mesi dal rilascio per il Permesso di Costruire), il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione, ai fini dell'annullamento o della modifica del Permesso di Costruire.

Art. 5.10 Trasferibilità

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al SUE la voltura dell'atto abilitativo rilasciato facendone apposita comunicazione (SCIA) ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

PARTE VI PROCEDURE

TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 6.1 Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori (che deve pertanto essere già nominato prima di tale comunicazione) dall'Impresa esecutrice.
Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine/Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro 15 giorni.
2. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate, in base al tipo di intervento e se non inviate precedentemente:
 - a) la documentazione attestante il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento L 10/1991 e di sicurezza degli impianti L 46/1990;
 - b) la documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal DPCM e dalla legge 447/1995);
 - c) l'autorizzazione sismica e relativo inizio lavori;
 - d) la dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta che dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti speciali. La documentazione comprende l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed esibita a richiesta degli organi di controllo. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare il materiale di risulta, descrivendone le modalità di riutilizzo. Relativamente ai materiali di risulta contenenti amianto e altre sostanze nocive in genere dovranno essere prese tutte le cautele necessarie per la rimozione e lo smaltimento delle stesse secondo le modalità previste dalle normative vigenti in merito.
 - e) quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

Art. 6.2 Conduzione del cantiere

1. Il Permesso di Costruire, la SCIA, la PAS o la CIL e la copia dei disegni approvati o presentati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici.
Tale cartello, qualora non pubblicizzi ditte e/o materiali è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione.
3. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
4. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione di lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

5. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
6. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.
7. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

Art. 6.3 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere alla CIL, SCIA, PAS o al permesso di costruire ed ai relativi allegati.
2. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 6.4 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del permesso di costruire, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Sindaco e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 6.5 Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico per l'esecuzione di opere in edifici, deve essere fatta separata domanda al Settore LL.PP., con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento anticipato della tassa di occupazione di spazi ed aree.
2. E' vietato occupare o manomettere impropriamente il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo del Settore competente secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

TITOLO II VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA

Art. 6.6 Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di SCIA o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed f) del successivo articolo, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. In tali casi la SCIA o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 6.7 Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, alla DIA o alla SCIA:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico in funzione di:
 - a.1) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - a.2) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - a.3) un aumento delle unità immobiliari;
 - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma planivolumetrica, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori ed i volumi tecnici, così come definiti dal REU;
 - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
 - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;
 - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera;
 - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 6.8 Variazioni minori in corso d'opera

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, sono soggette a SCIA le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:
 - a) comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico;
 - b) comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti al comma 1, lettere b), c) e d) del precedente articolo 6.7.
2. La SCIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni minori, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. La DIA o la SCIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

TITOLO III CONCLUSIONE DEI LAVORI VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Art. 6.9 Comunicazione di fine lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto nell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori e comunicata al Sindaco entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

Art. 6.10 Scheda Tecnica Descrittiva

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio alla fine dei lavori deve essere compilata o aggiornata una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.
Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve essere compilata in duplice copia e deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) la dichiarazione di conformità ai requisiti generali, tecnologici e igienico ambientali;
 - d) nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, le verifiche dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro.

La scheda dovrà altresì contenere:

- e) la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal REU e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti.

Alla scheda tecnica sono allegati;

- f) i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalle normative vigenti.
3. La scheda è documento necessario per il rilascio del Certificato di Conformità e Agibilità e dovrà essere compilata all'atto della fine dei lavori per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire o SCIA.
 4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

Art. 6.11 Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera corrisponde al progetto approvato o presentato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il fabbricato oggetto di richiesta del certificato di conformità edilizia dovrà essere ultimato in ogni sua parte compresa la tinteggiatura esterna e la sistemazione delle aree libere.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato dal dirigente competente con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuova costruzione o ampliamento;
 - b) ristrutturazione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
4. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA ovvero i loro successori o aventi causa.
5. Per gli interventi non compresi al comma 3) la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo precedente tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica è trasmessa al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è richiesto per l'intero intervento indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. E' ammessa anche la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità parziale per una o più unità immobiliari, quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite, siano rispettate le condizioni igienico sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nei titoli abilitativi.
8. La ritardata presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità nonché la mancata trasmissione della scheda tecnica descrittiva entro 15 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Art. 6.12 Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. La richiesta del certificato di conformità Edilizia e agibilità deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Deve essere corredata dalla seguente documentazione:
 - a) ricevuta della richiesta di accatastamento dell'edificio con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
 - b) copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati di cui fanno parte, a seconda del tipo di intervento, i seguenti documenti:
 - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica;
 - certificato di conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche per le opere di rilevante interesse pubblico, oppure autocertificazione ex art. 25 L 64/1974 con la quale il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera al progetto depositato ed alle norme di cui alla L 64/1974;
 - certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF. o copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando Provinciale VV.FF.;
 - autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del Dpr 203/1988 quando richiesta, ovvero dichiarazione da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (qualora le attività che si svolgono sono tra quelle elencate nell'allegato a al Dpr 25/07/1991);

- autorizzazione allo scarico del fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili, oppure autorizzazione delle acque reflue secondo le disposizioni della L 319/76 e Lr 7/83 e D.lgs 152/12006;
 - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 11 del DM n. 236/1989, L 13/1989 e L 104/1992 (in caso di edifici privati: dichiarazione sostitutiva di notorietà; per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico: perizia giurata);
 - dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea resa ai sensi della L 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea resa ai sensi della L 447/1995 e DPCM 14/11/97 modificata ed integrata sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici soggetti;
 - dichiarazione dell'installatore, dotato di idonea abilitazione, resa ai sensi della L n. 46/1990 modificata ed integrata sulla conformità degli impianti tecnologici, comprensiva degli allegati prescritti;
 - dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del Dpr 162/1999 redatta dall'impresa installatrice in merito alla sicurezza degli impianti ascensori oppure esito del collaudo nei casi previsti dall'art. 19 del sopraccitato Dpr;
 - collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione;
 - documentazione fotografica del fabbricato per attestazione avvenuta tinteggiatura;
 - ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme.
2. Lo sportello unico comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale può richiedere entro i successivi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma successivo, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento degli atti.
 3. Il Responsabile dello sportello unico, entro 90 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità ove completa, vista la documentazione, viste le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
 4. La conformità edilizia e agibilità, si intende assentita qualora, trascorso il termine di cui al comma precedente pur non essendo stato rilasciato alcun certificato, non ne venga motivato il diniego. In tal caso la scheda tecnica tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art. 6.13 Verifiche analitiche a campione

1. Lo sportello unico entro il termine previsto per il rilascio del certificato, provvede ad effettuare controlli sulle opere realizzate, finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto.
2. Il controllo verrà effettuato su tutte le fine lavori di opere soggette al parere preventivo dell'AUSL, nonché sul 20% delle restanti opere.
3. Qualora in sede di controllo venga riscontrata la rispondenza dell'opera, si procede al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; qualora invece vengano riscontrate difformità, lo sportello unico comunica al richiedente le risultanze negative al controllo, invitandolo a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni e riservandosi ogni altra azione successiva.

Art. 6.14 Dichiarazione di inagibilità

1. Il Responsabile, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal REU e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.)
 - insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esiste, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare a titolo gratuito o oneroso un'unità immobiliare priva del certificato di agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'art. 221 del RD 1265/1934. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il responsabile indicherà le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

TITOLO IV DISPOSIZIONI VARIE

Art. 6.15 Tolleranze e deroghe

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che sia contenuta nello scarto del 2% (in più o in meno) tra le misure predefinite negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e quelle risultanti dall'opera effettivamente realizzata.
2. Nel caso di edifici esistenti, gli interventi di riqualificazione energetica che comportino maggiori spessori delle murature esterne (cappotti) e degli elementi di copertura è ammesso derogare alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime dalle strade nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 cm per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
3. Le superfici territoriale (ST) e fondiaria (SF) sono le superfici di una porzione di territorio, cioè le superfici reali di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su Carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale o fondiaria.

Art. 6.16 Tabella di cantiere

1. Il Permesso di Costruire, la SCIA, la PAS o la CIL e la copia dei disegni approvati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici.
Tale cartello, qualora non pubblicizzi ditte e/o materiali è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione.

TITOLO V CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 6.17 Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 6.20, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo, laddove consentito, a richiesta dell'interessato può essere rateizzato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie.

Art. 6.18 Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla

realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.

4. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale è dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
5. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:
 - oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione e manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. 4.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti delle presenti Norme);
 - oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione e manutenzione di attrezzature e spazi collettivi (art. 4.3 Attrezzature e spazi collettivi delle presenti Norme).
6. La parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione è definita, ai sensi del DPR 380/2001.

Art. 6.19 Costo di costruzione

1. La parametrizzazione del costo di costruzione per la determinazione della relativa quota di contributo è effettuata dal Comune con apposita deliberazione. Tale parametrizzazione è effettuata secondo quanto stabilito nel DPR 380/2001, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Art. 6.20 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo ai sensi del D.lgs 99/2004;
 - b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), g), h), i), comma 1 dell' art. 5.8 delle presenti norme;
 - c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
 - e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
2. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione calmierati.

3. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 6.21 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione (U1), il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 4.4 , comma 1, lettera a) delle presenti Norme, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

TITOLO VI PIANI ATTUATIVI UNITARI

Art. 6.22 Piani attuativi unitari(PAU)

1. I PAU) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione.
2. In sede di approvazione del PAU il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative, assoggettando l'intervento al titolo abilitativo corrispondente.
3. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PAU, è stipulata una apposita convenzione.

Art. 6.23 Documenti costitutivi dei PAU

1. PAU devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative normative;
- b) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 comprendente:
- il rilievo plano-altimetrico della zona con individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
 - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
 - il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione, rispetto e servitù;
 - viabilità e toponomastica, incluse le piste ciclabili e i percorsi pedonali;
 - eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, storico-testimoniale, ambientale, paesaggistico, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.;
 - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto e indicazione di eventuali filari o essenze vincolate;
- c) sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro);
- d) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1 :2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- e) sovrapposizione al rilievo dei confini catastali e di POT;
- f) piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200 per i PAU in cui è prevista la ricostruzione della SUL esistente. Potranno essere utilizzate anche le planimetrie catastali, eventualmente aggiornate nelle destinazioni;
- g) documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;

ELABORATI DI PROGETTO:

- h) planimetria di progetto su base cartografica a curve di livello in scala adeguata (1:500 - 1:1.000), estesa all'intero ambito di riferimento e che comprenda edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con indicazione:
- della delimitazione dei lotti edificabili e delle aree di sedime dei fabbricati con relativa numerazione;
 - del posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e degli spazi di parcheggio privati;
 - della distribuzione dei volumi con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
 - delle strade di accesso e di distribuzione interna al comparto, i marciapiedi; le piazze ed i percorsi pedonali ciclabili e gli spazi di parcheggio con indicazione della relativa segnaletica e toponomastica delle eventuali nuove vie;
 - degli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - delle tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto delle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative;
 - delle soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di eventuali altre opere, manufatti, reti, servizi, attrezzature, ecc. previste dal POT;
 - dell'indicazione delle fasce di rispetto (corridoi) derivanti da cabine e linee elettriche sia esistenti che per nuovi tracciati in relazione agli adempimenti dettati della Lr 30/2000;
 - della suddivisione tra aree di standard e le aree aggiuntive allo standard;
 - dell'eventuale utilizzazione di locali e spazi interrati;
 - dei parcheggi tra pubblici, privati e di uso pubblico (se previsti);
 - dei percorsi e gli spazi pubblici in rapporto all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;

- per i Piani di recupero gli elaborati dovranno evidenziare l'intervento proposto sugli edifici esistenti o l'ingombro e il numero dei piani degli edifici di nuova costruzione, nonché le aree pubbliche o destinate ad usi pubblici;
 - i) sezioni e profili in scala adeguata (1:500 - 1:1.000) quotati, eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro) estesi a tutto l'ambito di intervento e che comprendano edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con l'indicazione delle tipologie edilizie;
 - j) tipologie edilizie con prospetti e sezioni in scala 1:200 e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - k) rappresentazione tridimensionale dell'intervento inserito nel contesto o fotoinserimenti (rendering), redatti da punti di vista significativi;
 - l) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica, eventuale teleriscaldamento e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale;
- gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto.
- La documentazione di cui sopra andrà prodotta secondo le modalità stabilite da ciascun Ente gestore;
- m) individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere comprendente:
 - l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, verde, parcheggi ecc.);
 - l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivisa per le singole funzioni (aree di interesse comune ecc.);
 - l'eventuale individuazione delle aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
 - n) calcolo e progetto dei dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica;
 - o) progetto delle aree a verde pubblico attrezzato con i necessari arredi funzionali;
 - p) relazione illustrativa comprensiva:
 - della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici;
 - verifica degli indicatori di sostenibilità;
 - confronto degli indici di progetto con gli indici del POT;
 - tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
 - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
 - l'illustrazione delle fasi di attuazione del piano;
 - valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
 - valutazione previsionale del clima acustico e/o di impatto acustico;
 - analisi, relativamente alla normativa antisismica (L 64/1974 e successive modifiche), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali;
 - q) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e analisi di risposta sismica locale;
 - r) Vas e/o verifica di assoggettabilità;

- s) documentazione di impatto acustico e documentazione revisionale del clima acustico (se prevista);
- t) norme urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo alla precisazione di:
 - parametri urbanistico / edilizi di singoli lotti;
 - destinazioni d'uso;
 - modalità di arredo degli spazi pubblici;
 - verifica/individuazione degli indicatori di monitoraggio (se indicati nel POT);
- u) schema di convenzione, che dovrà tra l'altro contenere:
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per la realizzazione dell'ERS e comunque per la costruzione della città pubblica;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - l'eventuale determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli immobili;
 - ulteriori elementi necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- v) dichiarazione del responsabile del settore urbanistico attestante che il PAU in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.lgs 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno di ambiti storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;
- w) previsione di spesa suddivisa per categorie di opere;
- x) pareri da acquisire prima dell'approvazione del PAU:
 - parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (in conformità all'articolo 27 della legge 1570/1941);
 - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
 - pareri preventivi dell'Azienda USL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale;
 - pareri degli enti gestori: Hera, Telecom, Metano San Clemente, LLPP;
 - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 6.24 Esame preliminare

1. Prima della presentazione del PAU, il soggetto proponente può richiedere un esame preliminare. Alla richiesta, avanzata al dirigente del Settore interessato, deve essere allegato:
 - estratti di mappa catastali riferiti all'intera area;
 - titolo di proprietà;
 - dichiarazioni sostitutive di notorietà dei proprietari proponenti (in sostituzione del titolo di proprietà);
 - elenco dei proprietari non proponenti;
 - Planimetria con verifica delle aree comprese nel perimetro del comparto differenziate per proprietà e relative quantificazioni percentuali;
 - documentazione fotografica;
 - planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto, in scala 1:2.000 o 1:5.000;
 - schema progettuale con identificazione degli accessi e della distribuzione interna, in scala 1:500 o 1:1.000;

- indicazione delle tipologie edilizie;
- parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

Art. 6.25 Procedimento di approvazione del PAU

1. Il PAU è approvato secondo quanto disposto all'art. 30 della Lr 19/2002.

TITOLO VII SPORTELLO UNICO

Art. 6.26 Definizione e costituzione

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad una unica struttura chiamata Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), che potrà essere costituita anche in forma associata con altri Comuni.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge tutte le funzioni previste dal Dpr 380/2001, sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché dei relativi controlli.
3. La Giunta comunale, titolata all'istituzione del SUE, può far confluire in un'unica struttura le funzioni di Sportello Unico per le attività produttive di cui al Dpr 447/1998 e successive modifiche e integrazioni, regolando lo svolgimento di compiti, funzioni e organizzazione di detta struttura.
4. I compiti e le funzioni dello Sportello unico per l'edilizia e la sua eventuale unificazione con lo Sportello Unico per le Attività Produttive è definito dal Comune (o dai Comuni) interessato con apposito regolamento integrativo del presente REU, che ne individua anche il Responsabile del procedimento amministrativo.