

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 *Scopo delle norme ed applicazione del P.R.G.*

Ai sensi della legge 17/8/1942, n.1150 e successive modificazioni, e della Legge 28/1/1977, n.10, le presenti Norme e le planimetrie di P.R.G. disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del comune di Castiglione.

Le presenti Norme e gli elaborati grafici del P.R.G. prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma di altri Regolamenti comunali, escluso il Regolamento Edilizio.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le disposizioni dello stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 2 *Elementi costitutivi del P.R.G.*

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati di testo come le presenti norme tecniche e le tavole grafiche allegate.

In caso di eventuali non risposdenze fra tavole e scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Art.3 *Trasformazione urbanistica ed edilizia -*

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono altresì la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al successivo art.7 a meno che i richiedenti la trasformazione s'impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

PARTE I

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI E CRITERI PER IL LORO CALCOLO

CAPITOLO I

NOMENCLATURA EDILIZIA

Art. 4 Parametri edilizi: definizioni

- **COSTRUZIONE** - Per costruzione si intende qualsiasi manufatto avente caratteristica di permanenza non tanto per sé quanto nell'uso. Oltre agli edifici, sono costruzioni i muri, le recinzioni, le tettoie, le opere di urbanizzazione di ogni tipo, gli sbancamenti, le opere di bonifica e di sistemazione fondiaria, le baracche, le roulotte e case mobili quando siano utilizzate come residenza o comunque come ripari fissi, le serre non stagionali, i macchinari all'aria aperta, ma non quelli di produzione entro i capannoni industriali.
- **EDIFICIO** - Ai fini delle presenti Norme, per edificio si intende: qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa, eventualmente avere una o più scale autonome.
- **FRONTE** - Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, su un piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- **RICOSTRUZIONE** - Per ricostruzione si intende qualsiasi intervento che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita.
- **AMPLIAMENTO** - Per ampliamento si intende l'aumento delle estensioni o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- **AGGIUNTA** - Per aggiunta si intende la realizzazione di corpi aggettanti quali balconi o pensiline o bow - window coperti e tamponati.
- **SOPRAELEVAZIONE** - Per sopraelevazione si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte della costruzione esistente.
- **ACCORPAMENTO** - Si intende la rifusione di due interi edifici o di due o più unità immobiliari. Qualora la rifusione interessi gli edifici essa sarà non integrata quando le due unità edilizie conserveranno, in tutto o in parte, l'aspetto originario mentre si dirà ben integrata quando non sarà più possibile distinguere gli edifici originari.
- **PLANIVOLUMETRICO** - Per planovolumetrico si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi del PRG, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un planovolumetrico di base. Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta del permesso di costruire.

Art. 5 Indici edilizi

- **Superficie Utile lorda (SU** espressa in mq.) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, comprese le soffitte, se abitabili, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali. Dal computo della superficie utile sono escluse:

- le superfici porticate, edificate a pilotis quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione di PRG; nel caso di utilizzazione privata, quando non superino il 30% della superficie coperta,
 - le logge ed i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le superfici adibite a parcheggio aperto o chiuso (garage) fino a 30 mq. ogni 100 mq. di SU o di quelle adibite a ripostiglio, fino a 12 mq. ogni 100 mq. di SU; sono altresì esclusi i vani ascensori, i vani scala che servono più unità immobiliari o che possono considerarsi come entità autonoma, i serbatoi idrici ed ogni altro vano atto a contenere e consentire l'accesso a volumi tecnici.
- La superficie dei ripostigli non può superare il 30% della superficie coperta.
- Per le superfici escluse dalla superficie utile lorda deve essere trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso delle stesse.
- **Volume (V)** espresso in mc.) del fabbricato, è pari alla somma dei prodotti della superficie utile SU dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.
- Sono da computare nel volume dell'edificio anche le superfici utili sottotetto, qualora questo abbia una pendenza superiore al 40% o le aliquote che possono identificarsi come vani abitabili.
- Piano di riferimento, ai fini della determinazione dei volumi sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria, è la quota della sistemazione esterna.
- Nelle aree a destinazione agricola si considera, al fine del calcolo della volumetria, il livello del I° solaio, quando questo è posto ad una quota non superiore a mt. 1,20 dalla sistemazione esterna ed il seminterrato ha un'altezza non superiore a mt. 2,60.
- Altezza massima del fabbricato (Hmax** espressa in ml.) è l'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte), all'intradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo all'estradosso dell'ultimo solaio piano maggiorato dei 2/3 dell'altezza alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%; Per gli edifici a copertura piana l'altezza va misurata dal piano di utilizzo al piano di calpestio del terrazzo. In caso di parapetto pieno, superiore a ml. 1,50, fino alla linea superiore del medesimo.
- **Altezza interna dei piani abitabili.** (H espressa in ml.). Le altezze interne da pavimento a soffitto non devono essere inferiori a m. 2,70; Nei corridoi e disimpegni è fissata in ml. 2,40. Qualora il p.t. sia a destinazione commerciale o artigianale l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3,60. Il p.t., per essere abitabile, deve avere il pavimento ad altezza di almeno m.0,50 al di sopra del piano di calpestio esterno minimo, misurato lungo tutta la facciata interessata.
 - **Superficie coperta (Sc** espressa in mq.) è quella risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le logge chiuse ed escluse le parti aggettanti (balconi max 2.00 m., pensiline, sporti di gronda, ecc.);
 - **Numero dei piani (P)** per “numero dei piani”, si intende il numero dei piani abitabili, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.
 - **Distanza (D)**, si esprime in mt) per essa si intende, la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, se maggiori di ml. 1,50 e la linea di confine o il filo stradale.

Art. 6 Interventi edilizi

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui non insistono fabbricati od esterne ai fabbricati.

Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono i seguenti:

- interventi di ordinaria manutenzione;
- interventi di straordinaria manutenzione;
- interventi di restauro conservativo;
- interventi di risanamento igienico ed edilizio;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico;
- interventi di demolizione.

Per ogni zona della città, gli articoli della Parte III delle presenti Norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se essi possono comportare anche cambiamenti d'uso.

Per interventi di ordinaria manutenzione, s'intendono:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione senza cambiamento di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per interventi di straordinaria manutenzione si intendono:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci od altri rivestimenti esterni;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse.
- demolizioni di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, banali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrate ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

È in ogni caso esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenze delle scale e delle rampe, del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amm.ne Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

Per interventi di restauro conservativo s'intendono:

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni;

- originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta, entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originali;
- demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

Negli edifici soggetti a restauro conservativo anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti commi dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari.

Il restauro conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte all'unità immobiliare in restauro.

Per interventi di risanamento igienico ed edilizio s'intendono i lavori occorrenti per adeguare un fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la Superficie Utile, il Volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali s'intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato contribuendo al suo degrado edilizio, igienico e sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono tutti quelli finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono in particolare ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 5% della superficie utile preesistente;
- modifiche delle pendenze delle coperture purché restino immutati SU preesistente e H max;
- aumenti della SU e/o del V mediante ampliamenti per le sole zone espressamente indicate nel titolo ii nelle misure ivi precisate o in quelle che saranno eventualmente indicate nei PP all'interno degli indici e delle norme di queste e siano rispettate tutte le norme del successivo comma 9.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi correnti.

Per interventi di demolizione s'intende la demolizione totale di un fabbricato sia per la ricostruzione secondo gli indici previsti per le varie zone sia per la disponibilità dell'area per ricomposizione particellare o per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Non devono esistere barriere edilizie che impediscano la libera circolazione delle carrozzine in tutte le aree pubblicamente frequentabili esterne ed interne. Ogni gruppo di gradini, od ogni giardino singolo, devono essere accompagnati da rampa di pendenza agibile da carrozzina autoguidata. Gli ascensori, dovranno essere di

dimensione adeguata per consentire l'entrata e l'uscita di una carrozzina ed ospitare oltre a questa almeno due persone.

Ai fabbricati industriali ed agricoli si applicano inoltre le norme contenute negli articoli della Parte III delle presenti Norme.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di costruzioni.

Gli interventi edilizi su aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati possono comprendere solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno e non comportanti comunque la costruzione o la manutenzione di volumi praticabili; cioè recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti, etc.). I suddetti interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale: salvo le specifiche eventuali disposizioni per le varie zone, nell'ambito degli obblighi conseguenti alle leggi in vigore in materia ed in particolare alla L. 10/1977.

CAPITOLO II

NOMENCLATURA URBANISTICA

Art. 7 *Indici e terminologia urbanistica*

- **St Superficie territoriale** espressa in metri quadrati o ettari: comprende l'intera area sottoposta allo strumento urbanistico ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
- **Sf Superficie fondiaria** espressa in metri quadrati: è la superficie sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo, ed è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate nelle planimetrie, ma previste parametralmente dalle norme. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alle urbanizzazioni primarie dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.
- **S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria** comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - strade di distribuzione e di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento:
 - la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata dalle vigenti disposizioni:
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica:
 - la rete di pubblica illuminazione:
 - la rete di distribuzione del gas:
 - la rete di distribuzione del telefono:
 - la rete di fognatura o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale:
 - spazi di sosta e parcheggio pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni seguenti:
 - per aree residenziali: mq. 3,00 di parcheggio ogni abitante, pari a mq. 10,00 ogni 100 mq. di SU:
 - per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq.40,00 di parcheggio ogni 100 mq. di SU:
 - per aree industriali, artigianali e simili: mq.8,00 di parcheggio ogni 100 mq. di Sf:
 - spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati secondo le minime dimensioni seguenti:
 - per aree residenziali: mq.7,50 ogni abitante, pari a mq.25,00 ogni 100 mq. di SU
 - per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 ogni 100 mq. di SU
 - per aree industriali, artigianali e simili: mq. 15,00 ogni 100 mq. di Sf.
- **S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:** Comprende le aree destinate alle seguenti opere che possono essere distinte in:
 - opere di urbanizzazione secondaria urbana:**
 - gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte:
 - le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, centri sociali, uffici di enti aperti al pubblico ecc.

- le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi di base.
 - Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi (industriali, artigiani, magazzini e simili) le opere di urbanizzazione secondaria comprendono, inoltre, i servizi collettivi aziendali quali mense, sedi sindacali, unità sanitarie ed assistenziali e simili.
 - Il P.R.G. determinerà le dimensioni minime inderogabili delle aree di urbanizzazione secondaria urbana globalmente o secondo i punti precedentemente esposti. Gli strumenti urbanistici d'attuazione di cui alle presenti Norme determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle aree stesse all'interno dei perimetri di competenza.
- opere di urbanizzazione secondaria territoriale:**
- gli impianti per l'istruzione superiore, comprese le attrezzature accessorie e scoperte:
 - le attrezzature sanitarie ed ospedaliere:
 - le attrezzature per la ricreazione e lo sport a carattere territoriale e le attrezzature turistiche.
 - Il P.R.G. fissa le dimensioni, l'ubicazione e la destinazione delle aree da destinare ad opera di urbanizzazione secondaria territoriale. Agli strumenti urbanistici di attuazione si demanda l'esatta localizzazione all'interno dei perimetri di competenza.
- **Ut** Indice di utilizzazione territoriale = SU/St espresso in mq/mq. La massima superficie utile SU (vedi art.5) costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.
 - **It** Indice di fabbricabilità territoriale = V/St espresso in mc/mq: il massimo volume costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.
 - **Uf** Indice di utilizzazione fondiaria = SU/Sf espresso in mq/mq.: la massima superficie utile SU costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.
 - **If** Indice di fabbricabilità fondiaria = V/Sf espresso in mc/mq.: il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.
 - **Rc** Rapporto di copertura = Sc/Sf espresso in mq/mq. o in percentuale, rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.
 - **RU** Rapporto di Urbanizzazione = Sf/St espresso in mq/mq.: esprime la percentuale della superficie fondiaria rispetto alla superficie territoriale.
 - **Cu** Carico urbanistico: si intende l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.
 - **Ci** Capacità insediativa: si intende la superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto. Può, anche, essere espressa in ab. per Ha nel caso di insediamenti residenziali e di addetti per ettaro nel caso di insediamenti produttivi.
 - **Vc** Area a verde privato condominiale: riguarda la quantità di superfici ove mettere a dimora alberature di alto fusto e arbusti
 - **Sp** Superficie permeabile: rappresenta la quantità di superficie fondiaria da lasciare non pavimentata o impermeabilizzata. Risulta per la sua stessa definizione maggiore - uguale della Vc

Art. 8 *Distanza ed altezze*

- **D1** Distanze minime tra fabbricati
Nel centro antico (zona A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico,

artistico o ambientale. Nelle zone edificate centrali, dove sono ammessi interventi di ristrutturazione, le distanze tra i fabbricati saranno definite dai Piani di Recupero sulla base di previsioni planovolumetriche. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.10,00. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate, non si applica. Inoltre per detti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti ai confini stessi con un minimo di ml.5; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00, se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se pre-esiste parete in confine. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data d'adozione del PRG la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml.5,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate soltanto in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi. La realizzazione di autorimesse private, ove queste risultino mancanti, può essere consentita, in deroga alle presenti Norme, anche a confine previo consenso scritto da parte del confinante. L'atto di consenso, in carta legale, deve essere allegato alla richiesta di permesso di costruire.

- **D2 Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade.**

Quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml.5 per lato, in caso di strade con larghezza fino a ml.7, escluso marciapiedi.
- ml.7,50 per lato, in caso di strade con larghezza compresa tra i 7 ed i 15 mt..
- ml.10,00 per lato, in caso di strade con larghezze superiori a ml.15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza medesima. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in precedenza, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica. Nelle strade già formate o da realizzare in ambiti già edificati caratterizzati da costruzioni sul filo stradale o da arretramenti inferiori, gli allineamenti dei nuovi edifici e nuove strade saranno determinati caso per caso dall'Ufficio Tecnico Comunale

- **D3 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle strade.**

In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml.5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml.10. Sempre per le nuove costruzioni, la distanza minima dalle strade, in area urbana, sarà pari a 5,00 ml. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica. È ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

- **D4 Distanze dalle strade fuori del perimetro delle aree abitate.**

Fuori dal perimetro delle aree abitate come definito, a norma dell'art. 19 della legge 765 del 1967 e dal D.M. n.1404 del 1968, nelle tavole di PRG le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale, sia per quelle esistenti sia per quelle di progetto come definite dal D.L. 30 Aprile 1992 n°285 e dal DPR 16 Dicembre 1992, n° 495, sono:

- strade di tipo A ml. 60,00:
- strade di tipo B ml.40,00:
- strade di tipo C ml. 30,00:
- strade di tipo F ml. 20,00.
- Strade di tipo F “vicinali” ml.10.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate, o fossi e fasce d'espropriazione risultanti da progetti approvati. Per le strade vicinali e di bonifica carrabili la distanza minima è di mt.10. Alberature di alto fusto ed impianti di telecomunicazione ed elettrici dovranno rispettare, fuori dal perimetro urbano, la distanza minima di ml.6,00 salvo casi di impianti esistenti. Qualsiasi altra costruzione, comunque stabile o resistente (compresa qualsiasi pubblicità, anche se in precario) è vietata nelle aree di rispetto di cui al precedente comma. Quelle esistenti in caso di demolizione o di cessazione delle attività, non potranno essere ricostruite o riutilizzate. Per gli impianti di distribuzione e pompe di benzina l'autorizzazione a poter usare parte della fascia di rispetto, con un minimo, comunque di 10 mt. dalla strada potrà essere concessa, sentito il parere dell'A.N.A.S., laddove l'acclività dei luoghi non consente altre soluzioni. Sono consentiti lavori di ordinaria manutenzione, funzionali all'esercizio dell'attività esistente. Nel caso di future disposizioni nazionali o regionali, che imponessero maggiori distanze o ulteriori vincoli e limitazioni, le stesse s'intendono immediatamente operative.

Norme per la misurazione delle distanze.

Le distanze reciproche dei fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti, compresi i balconi se sporgono più di ml. 1,50, dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerata la distanza del punto del fronte vicino al confine.

Art. 9 *Parcheggi e verde*

A completamento di quanto indicato al precedente art. 7 per i parcheggi pubblici, resta obbligatorio, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, interventi edilizi integrali, predisporre parcheggi e/o autorimesse private, ai sensi dell'art.18 della L. 765/1967, modificata dalla L. 24/3/89 n. 122, nelle seguenti misure:

- per aree residenziali: 1 posto auto per alloggio anche se monocamera e comunque non meno di mq. 30 ogni 100 mq. di SU;
- per aree industriali, magazzini, laboratori artigiani e simili: mq. 20 ogni 100 mq. di Sf;
- per aree commerciali con superficie di vendita inferiore ai 400 mq: mq 50 ogni 100 mq. di SU di vendita;
- per aree commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq.: mq.100 ogni 100 mq. di SU di vendita;
- per aree alberghiere, sanitarie e simili: 1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di mq.25 ogni 100 mq. di Su;
- per aree destinate ad attività di spettacolo o ricreative (compresi i ristoranti e simili): mq. 100 ogni 100 mq. di SU.

Nelle aree suddette non è comunque consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio o unità immobiliare con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con

costituzione di e/o servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei registri di proprietà immobiliare; tali aree dovranno essere comprese tra quelle sulle quali sono computati il V o la SU del fabbricato, salvo casi di provata impossibilità per fabbricati già esistenti, nel qual caso i volumi destinati a parcheggio potranno essere esterne al fabbricato e comunque dovranno essere accorpati.

I parcheggi per le varie aree specificate nel precedente comma del presente articolo dovranno prevedere quote di posti a seconda delle destinazioni per:

- autovetture (min. 5,00x2,50);
- motorette, motociclette, biciclette, (min.2,00x1,00);
- autocarri (min.10,00x3,00).

Nelle aree industriali, artigianali, magazzini e simili, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.

Come eventualmente specificato ai corrispondenti articoli della Parte III delle presenti Norme, per alcune zone e limitatamente ad alcuni tipi di intervento, ai fini del rilascio delle concessioni, sono consentite deroghe al comma 1 del presente articolo; in tal caso dovrà essere stipulata una convenzione con costituzione di servitù a richiesta del Comune.

L'area a verde privato condominiale Vc finalizzata a tutelare ed accrescere l'attuale capacità ecologica della città, non può essere inferiore al 30% della St.

Art. 10 *Applicazione dei parametri urbanistici*

Gli indici di utilizzazione territoriale Ut e It si applicano nei piani urbanistici attuativi.

Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf e If si applicano su i singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani urbanistici preventivi che nel caso di edificazione in zone che non richiedono tali Piani urbanistici.

Nel caso di edificazione successiva a piano urbanistico attuativo, i totali delle Superfici utili (Su) costruibili nei singoli lotti, applicando gli indici di Utilizzazione fondiaria, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di Utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale.

PARTE II

MODALITÀ DI GESTIONE TECNICO – AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPITOLO III

**ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA
PERMESSO A COSTRUIRE
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Art. 11 *Sportello unico*

Ai sensi dell'art.71 della L.R. n.19/2001, la responsabilità dei processi di trasformazione del territorio è affidata allo sportello unico per l'edilizia, regolato, fino alla emanazione di appositi criteri da adottarsi da parte della Giunta regionale, dall'art. 5, commi 2, 3, 4, del D.P.R. n. 380/2001.

Il comune, attraverso gli sportelli unici fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

Lo sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative ed operative fissate dal Comune.

Le richieste di permessi di costruire e le denunce di inizio di attività vengono presentate allo sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni.

Lo sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia e agibilità, delle altre certificazioni in materia edilizia ed esercita la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

Art. 12 *Attività edilizia libera*

Sono attuati liberamente, nel rispetto della disciplina del settore:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.lgs. 29.10.99, n. 490 nonché gli immobili aventi valore storico ed architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- Le modifiche delle destinazioni d'uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli indicati al comma 4 dell'art. 57 della legge regionale 16-04-2002 n. 19. Ai fini della modifica delle destinazioni d'uso di fabbricati ricadenti sulle aree comprese nella perimetrazione del centro abitato, redatto ai sensi dell'art. 17 della legge 6-08-1967 n. 765, queste sono assimilate alle zone urbanistiche A e B..
- le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in area esterna al centro edificato

Art. 13 *Oggetto del permesso a costruire*

Il permesso di costruire deve essere richiesto al Responsabile dell'ufficio tecnico per tutte le opere edilizie,

escluse quelle soggette a denuncia di inizio attività (in seguito D.I.A.) e ad attività edilizia libera. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 50, comma 5, D.Lgs. n. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

Il permesso di costruire può essere:

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

Art. 14 *Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo*

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente art. 13 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi oppure con autocertificazione redatta ai sensi della legislazione vigente. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71.

- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L.279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi subito sopracitati il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura o da autocertificazione redatta ai sensi della legislazione vigente .

- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario di un provvedimento di occupazione di urgenza, per quanto attiene l'opera presupposta dal provvedimento;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali conformemente all'atto concessorio;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telefonia, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento ovvero con certificazione attestante il possesso del titolo di disponibilità del bene acquisito ai sensi della legislazione vigente;
- In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;

- l'amministratore condominiale per quanto concerne le parti comuni del condominio.

Art. 15 *Richiesta del permesso di costruire*

Le domande per ottenere il permesso di costruire vanno redatte in carta da bollo e indirizzate al Responsabile dell'ufficio tecnico. Esse debbono contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche le generalità e firma del proprietario, inoltre se il proprietario è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma di un progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
- nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- nome, cognome, indirizzo e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c. s.);
- nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitate:

- l'impegno di accettare e di osservare le norme delle presenti Norme, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza di ufficio del permesso di costruire;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestato il permesso di costruire se diversa dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente il permesso di costruire rientri tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda per il permesso di costruire, deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Art. 16 *Documenti a corredo della domanda per il permesso di costruire.*

Alla domanda per il permesso di costruire deve essere allegato il progetto, per lo meno in duplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati:

1. corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal comune su richiesta dell'interessato;
2. planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m 40 almeno dai confini del lotto edificabile, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di permesso, la larghezza ed il nome delle strade

- esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
3. visura catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 4. planimetria del lotto recante:
 - gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - indicazione del tipo di recinzione;
 5. piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e dalla destinazione dei singoli locali;
 6. almeno due sezioni verticali quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.40 e con l'indicazione del terreno prima o dopo la prevista sistemazione;
 7. prospetti esterni con le quote dei piani e delle coperture, riferite alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
 8. eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, in particolare deve essere seguito il modello di Relazione approvato con decreto 13/12/1993 dal Ministro dell'Industria e Artigianato, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
 9. documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
 10. computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
 11. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
 - grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore ad 1/20 , in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli del n.2, a 1:500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6, 7. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche. Nei progetti di trasformazioni, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione deve essere legato il rilievo quotato non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica. Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi)

pubblici, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie. Per le parti non rappresentabili graficamente deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, a tal proposito, dalle presenti Norme. Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per un immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati. Nel caso che le acque luride devono allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'ufficio sanitario. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali devono essere esibiti dai richiedenti i relativi o specifici permessi e/o autorizzazioni. La domanda per il permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla osta del comando provinciale dei vigili del fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle foreste, della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. della Calabria e degli Uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del DPR del 24/7/77, n.616, nonché dall'autorizzazione, ove è il caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori dal centro abitato. Per le opere e i lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare, ai sensi delle leggi vigenti, deve inoltre essere esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione - tipo predisposta dalla regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, trascritto, nei modi e forme di legge, nei registri immobiliari a cura del richiedente. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto illustrativo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda per il permesso di costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda per il permesso di costruire deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande per il permesso di costruire, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Art. 17 *Procedure per il controllo dei progetti*

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire viene verificata immediatamente l'ammissibilità e procedibilità della stessa. In caso di verifica positiva viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 241/90, e rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'avvenuta presentazione. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 gg. dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento

cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Qualora decorra inutilmente il termine per il rilascio degli atti da parte delle amministrazioni interessate il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.

Qualora la richiesta di permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 16, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg dalla data di presentazione della domanda richiede gli atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione. La richiesta interrompe il termine di cui al 2 comma, che riprenderà a decorrere per intero dal momento dell'integrazione. Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta di integrazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

A conclusione dell'istruttoria il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento accompagnata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

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

- la completezza della documentazione presentata;
- la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
- la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nelle definizioni dei tipi di intervento nonché nelle presenti norme.

Nel termine di 60 gg. il responsabile di procedimento può convocare l'interessato per un'audizione, qualora ritenga di dover chiedere chiarimenti o accerti la necessità di modeste modificazioni del progetto per il suo adeguamento alla disciplina vigente. Dell'audizione viene redatto verbale in cui vengono definiti i tempi e le modalità per la modificazione del progetto originario. In attesa della presentazione della documentazione concordata il termine dei 60 gg. resta sospeso. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

Art. 18 *Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire*

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

Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, si dovrà applicare la procedura prescritta dal D.P.R. 30 aprile 1999, n.162 "Regolamento per la concessione del nulla-osta per ascensori e montacarichi", nonché della relativa licenza d'esercizio.

Art. 19 *Contributo per il permesso di costruire*

Il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del consiglio comunale in applicazione

delle disposizioni legislative vigenti a riguardo, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta al comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. Qualora il comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, di cui al comma precedente se per lo stesso importo il richiedente consegna al comune una corrispondente fideiussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive o a collaudo avvenuto delle opere stesse. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione concordata con il Comune pari all'importo, o quota parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti. Tale fideiussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione vanno valutati secondo le regole dettate dal D.P.R. 380/2001.

Art. 20 *Rilascio del permesso di costruire*

Il provvedimento conclusivo è adottato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro 15 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione tramite notifica all'interessato. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano nel caso di richiesta di sanatoria e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alla legge 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 21 *Atto di permesso*

Il permesso di costruire deve contenere:

- gli estremi della richiesta del permesso;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso;
- gli estremi di approvazione dell'eventuale piano urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti; qualora le decisioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;

- i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- l'entità e le modalità di versamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso;
- le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente.

Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 32;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente, ai sensi delle leggi 1086/71;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con lo Sportello Unico per l'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, degli strumenti di pianificazione urbanistica, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art. 22 *Decadenza e annullamento*

Il titolare decade dal permesso a costruire nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine comunicato;
- mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini previsti nel permesso;

- entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dal provvedimento stesso.

La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.

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

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Art. 23 *Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria*

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- i interventi di manutenzione straordinaria;
- gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
- gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n.19/2002, art. 49;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- le varianti in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume lordo dell'edificio principale;
- significativi movimenti di terra senza opere, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;
- le installazioni di cartelloni pubblicitari previsti e collocati anche in base ai piani di settore.

Art. 24 *Ulteriori interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività*

Oltre agli interventi edilizi assoggettati a D.I.A. obbligatoria, ai sensi del precedente articolo, devono essere attuati con D.I.A.:

- occupazioni di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
- gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi;

Art. 25 *Disciplina della denuncia di inizio attività*

Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta all'ufficio comunale addetto:

- la denuncia
- elaborati progettuali individuati dall'art. 27;
- ricevuta di pagamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione qualora richiesto;
- dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienicosanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, alle norme tecniche ed al regolamento edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita;

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi.

In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. La data di inizio dei lavori non dovrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della D.I.A.

L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro 60 gg. dalla fine dei lavori. Il progettista abilitato deve trasmettere al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta. La scheda tecnica descrittiva è predisposta nella forma semplificata per quegli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta 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 eventualmente necessari. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello di cantiere che dovrà avere le stesse informazioni previste per il permesso di costruire come specificato all'art. 21.

In cantiere va conservata copia della D.I.A. con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione comunale, un elenco di quanto presentato in allegato alla D.I.A., la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 26 *Procedure per il controllo*

Sulla D.I.A. vengono effettuati tre tipi di controllo: un esame formale per l'accettazione e la procedibilità dell'istanza al momento della presentazione, un controllo preventivo (entro 30 giorni dalla presentazione) prima che le opere abbiano inizio ed un controllo di merito dopo che le opere hanno avuto inizio. Il responsabile del procedimento o suo delegato in sede di esame formale, ai sensi dell'art. 6 della l. 7 agosto 1990, n. 241, valuta le condizioni di ammissibilità dell'istanza e verificata l'improcedibilità della stessa, può restituire l'istanza al richiedente.

Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, si provvede esclusivamente a verificare:

- la completezza della documentazione presentata
- che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dagli artt. 23 e 24;
- la correttezza del calcolo del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo;

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, si provvede a richiedere per iscritto la documentazione integrativa e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

Qualora si accerti l'inammissibilità della D.I.A., viene notificato al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dello sportello unico dell'edilizia, di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Con determinazione del Dirigente responsabile del settore, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:

- il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
- per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art. 27 *Documentazione da allegare alla D.I.A.*

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti, pena

l'inammissibilità della stessa:

- copia del documento comprovante il titolo;
- fotocopia non autenticata di documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art.38 del DPR 28/12/2000 n.445;
- estratti del P.R.G. o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;
- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n.13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriale o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689
- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- ricevuta del versamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione, nei casi in cui dovuto;
- documentazione fotografica (ad esclusione: di interventi di manutenzione straordinaria che non intervengono sui prospetti e sulla copertura) relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, pareri, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.

Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso o della D.I.A. sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessacessari.

La D.I.A. dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle presenti norme.

Art. 28 *Trasferibilità dei titoli abilitativi*

Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno comunicare, per iscritto, al responsabile dello sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del permesso di costruire, né a quello della D.I.A.

Art. 29 *Interventi urgenti*

Gli interventi soggetti a DIA o permesso di costruire che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva DIA o permesso di costruire, ma con specifica segnalazione scritta al Comune prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 48 ore sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' consentita la demolizione delle sole parti pericolanti, ma non di interi edifici.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di presentare entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori, DIA o permesso di costruire; tali titoli verranno rilasciati con sanatoria a titolo gratuito.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Art. 30 *Deroghe*

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.

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 ed i confini, rimanendo comunque salvi i diritti di terzi. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 31 *Pubblicità dei titoli abilitativi*

L'elenco dei titoli abilitativi rilasciate va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto.

CAPITOLO IV

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

Art. 32 *Punti fissi di linea e di livello*

Prima di iniziare lavori di nuova costruzione, ricostruzione e di opere di urbanizzazione, il titolare è tenuto a richiedere allo Sportello unico per l'edilizia l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

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

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

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

Art. 33 *Comunicazione di inizio dei lavori*

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo 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 D.L. e dall'impresa esecutrice, la quale deve allegare il DURC.

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

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati, ove occorrono:

- comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086;
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
- documentazione di previsione di impatto acustico.
- Progetto degli impianti di cui alla legge 46/90 o dichiarazione se non obbligati

I richiedenti per le rispettive responsabilità, in luogo della documentazione di cui al comma precedente, dovranno attestare sullo stesso modulo di non rientrare nel campo di applicazione delle disposizioni legislative inerenti.

Art. 34 *Campionatura delle tinte e dei rivestimenti*

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati del controllo, la verifica della rispondenza alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

Art. 35 *Vigilanza durante l'esecuzione delle opere*

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie

territoriali.

I titoli abilitativi e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi dei titoli abilitativi rilasciati, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., dei coordinatori in materia di sicurezza, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera di cui all'art. 39, si procederà ai termini di legge.

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

Art. 36 *Conduzione del cantiere*

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

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

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

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.

I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

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

Art. 37 *Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici*

Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne lo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

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

Art. 38 *Modifiche progettuali soggette ad ulteriori titoli abilitativi*

Le modifiche a denunce di inizio di attività o a permessi di costruire, che si

rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla denuncia di inizio di attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali all'art. 40.

I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alle presenti norme, previo espletamento delle procedure

e previa acquisizione dei pareri e degli atti di assenso necessari per l'intervento oggetto della modifica.

In tali casi la denuncia di inizio di attività 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. 39 *Varianti in corso d'opera*

Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora non rientrino nella fattispecie del seguente art. 40.

La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 25.

La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 40 *Variazioni essenziali*

Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio di attività:

- il mutamento della destinazione d'uso con variazione del carico urbanistico che comporti aumento delle dotazioni territoriali e/o delle unità immobiliari;
- gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, 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;
- gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici
- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- 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 urbanistica.

Art. 41 *Comunicazione di fine lavori, procedura e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità*

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo abilitativo rilasciato e comunicata all'autorità competente entro 30 giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal

titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, 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.

Sono soggetti al certificato gli interventi:

- di nuova costruzione;
- di ristrutturazione urbanistica;
- di ristrutturazione edilizia.

Entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:

- dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, o accatastamento;
- da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato e la mancata trasmissione al Comune della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.

Lo sportello unico per l'edilizia comunica, al momento della richiesta del certificato, il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere entro 30 giorni documentazione integrativa che non possa essere acquisita d'ufficio; la richiesta interrompe i termini di cui al comma seguente, i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta. In caso di inutile decorso la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva che in tal caso tiene luogo del certificato stesso.

La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Art. 42 *Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato*

Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la 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 all'art. 481 del Codice Penale.

La scheda è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

La scheda è parte integrante del fascicolo del fabbricato.

La scheda deve contenere:

- ai dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti obbligatori, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;

- gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione allegata al titolo abilitativo.

La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dalle presenti norme e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.

Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 41.

Sono tra l'altro allegati alla scheda tecnica descrittiva, ove richiesti, i seguenti collaudi e certificazioni:

- certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e/o strutture metalliche depositato presso questo Comune;
- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco oppure;
 - la dichiarazione di inizio attività resa ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 12 gennaio 1998 n.37;
 - la dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal titolare e dal direttore dei lavori che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - dichiarazione di conformità dell'opera alle norme e prescrizioni per il contenimento del consumo di energia resa ai sensi della L. 9 gennaio 1991 n.10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n.412;
 - dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 5 marzo 1990 n.46, comprensiva della dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas alle norme UNI-CIG L.6 dicembre 1971 n. 1083 (oppure: certificato di collaudo degli impianti);
 - autorizzazione all'esercizio di impianto con emissione in atmosfera (D.P.R. 24 maggio 1998 n. 203);
 - domanda e/o l'autorizzazione allo scarico di reflui idrici (D. legs . 11 maggio 1999 n.152);
 - dichiarazione di conformità dell'opera alle disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989 n.13) resa ai sensi dell'art.11 del D.M. 14 giugno 1989 n.236;
 - dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza per la costruzione ed esercizio della/e autorimessa/e (D.M. 1 febbraio 1986);
 - certificato di potabilità dell'acqua attinta da pozzo per approvvigionamento ad uso domestico;
 - comunicazione relativa alla messa in esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (D.P.R. 30 aprile 1999 n. 162);
 - dichiarazione di conformità alle norme UNI del cancello elettrico.

Per gli interventi non soggetti a certificazione comunale di conformità e agibilità

è prevista una scheda tecnica descrittiva semplificata, che corredata dall'attestazione di conformità, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art. 43 *Verifica di conformità dell'opera eseguita*

Entro il termine per il rilascio del certificato, lo sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti obbligatori (volontari nel caso di incidenza sulla corresponsione del contributo di costruzione). Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti obbligatori e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica. Il controllo relativo ai requisiti prestazionali di cui agli allegati A e B può essere eseguito dallo sportello unico dell'edilizia nei seguenti modi e forme:

- valutazione e accettazione delle asseverazioni e delle verifiche contenute nella scheda tecnica descrittiva;
- verifica parziale o totale in "campo" in rapporto alla complessità ed alle caratteristiche edilizie, alla tipologia di intervento, ed ai diversi ambiti del territorio comunale;

I controlli di merito "in campo" non saranno comunque inferiori al 20% delle istanze presentate per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia ed agibilità, viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva vengono riportati altresì i risultati delle prove eventualmente eseguite ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

Art. 44 *Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità*

Lo sportello unico per l'edilizia, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dalle presenti norme e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;

- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Art. 45 *Autorizzazione di abitabilità o agibilità*

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che ne è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del responsabile del settore Urbanistico. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe. Il titolare del permesso di costruire deve richiedere al Responsabile dell'ufficio tecnico con apposita domanda in carta da bollo, all'ultimazione dei lavori e all'avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale i seguenti elaborati:

- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto ai sensi della legislatura vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del comando provinciale dei vigili del fuoco se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;

Il rilascio delle autorizzazioni di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- che sia stata rilasciata dal Responsabile dell'ufficio tecnico regolare permesso di costruire o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- che siano state rispettate tutte le prescrizioni o condizioni apposte al permesso di costruire;
- che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie;
- che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;
- che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Gli accertamenti sono svolti dal tecnico comunale e dall'ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro sessanta giorni dalla data del ricevimento della domanda. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti. In assenza dell'autorizzazione di abitabilità e / o agibilità è fatto divieto agli uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal responsabile del settore Urbanistico entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di

concessione governativa. Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il responsabile del settore Urbanistico, scaduto il termine di validità del permesso di costruire, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza al permesso di costruire.

CAPITOLO V

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 46 *Strumenti di attuazione del P.R.G.*

Il PRG si attua attraverso i seguenti atti:

Intervento Preventivo:

- Piani particolareggiati (**PP**) ai sensi della L.1150/1942 modificata ed integrata dalle L.765/1967, 1187/1968, 865/1971, 10/1977;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (**PEEP**), ai sensi della L.167/1962 modificata e integrata dalle L.765/1967, 865/1971, 10/1977;
- Piani per Insediamenti Produttivi (**PIP**) ai sensi dell'art. 27 della L.865/1971;
- Piani di recupero (**PR**) ai sensi dell'art.28 della L.457/1978;
- Piani Convenzionati (**PC**) di lottizzazione, di rinnovo urbano, di attività d'interesse pubblico o di qualsiasi altro intervento urbanistico ai sensi della L.1150/1942 modificata ed integrata dalle L.765/1967, 865/1971, 10/1977;
- Progetti Comunali Esecutivi (**PCE**);

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire (**Pe**) (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)
- Permesso di Costruire attraverso convenzione, (**PeC**)
- Permesso di Costruire Gratuito (**PeG**)

Gli interventi edilizi diretti mediante permesso di costruire (Pe) ai sensi ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 possono in alcune occasioni e in alcune zone essere subordinati ad impegno o ad atto d'obbligo o, ancora a convenzione (PeC).

Art. 47 *Programmi pluriennali di attuazione*

Il Comune programma l'attuazione del PRG attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione adottati con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 13 della L.10/1977 e successive disposizioni regionali. I Programmi fissano le direttrici per l'attuazione e la gestione della politica urbanistica nel breve termine.

Il Primo Programma Pluriennale di Attuazione ha la durata di tre anni; è adottato dal Consiglio Comunale entro sei mesi dalla data di approvazione del PRG, con funzioni transitorie e di salvaguardia.

I successivi programmi saranno quadriennali e saranno legati al mandato del Sindaco; essi saranno adottati dal Consiglio Comunale prima della scadenza del Programma in corso, cioè entro il 31 dicembre dell'ultimo anno.

Il contenuto dei Programmi Pluriennali di Attuazione dovrà coprire almeno i settori seguenti:

- indicazione dei PP, dei PIP e PR che il Comune intende adottare nel quinquennio;
- indicazione delle aree da urbanizzare all'interno del PEEP vigente ed eventuali nuove zone da vincolare per il PEEP;
- indicazione delle aree da urbanizzare all'interno degli altri strumenti urbanistici vigenti;
- indicazione dei PCE che il Comune intende realizzare e delle altre opere pubbliche;
- ogni altra indicazione che serva ad inquadrare e precisare l'attività edilizia pubblica e privata nel quadriennio;

- indicazione delle aree per le quali il Comune intende procedere a convenzioni (PC e PeC);
 - oneri di urbanizzazione secondaria e quote a carico dei richiedenti;
- I Programmi Pluriennali di Attuazione non costituiscono variante degli strumenti urbanistici.

Art. 48 *Piani Particolareggiati (PP)*

I PP sono compilati dall'Amm.ne Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica nell'ambito del PRG.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera sia di competenza pubblica sia di iniziativa privata compresa nel PP, questo dovrà specificamente comprendere:

- l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L.10/1977 e successive disposizioni regionali;
- l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti e, ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- l'indicazione degli interventi da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (PeC);
- l'indicazione degli strumenti di legge ai quali s'intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste.

Art. 49 *Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)*

Il PEEP, ai sensi delle L. 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977 e successive modificazioni nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amm.ne Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale nell'ambito del PRG, in base alle leggi in materia nazionale e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera nel PEEP, questo dovrà indicare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli ed il prezzo di cessione;
- gli enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i Programmi Pluriennali di Attuazione.

I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richiesti per i PP, ai sensi del precedente art. 48.

Art. 50 *Piani per insediamenti produttivi (PIP)*

I PIP, ai sensi della L. 865/1971, art. 27, e successive modificazioni nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amm.ne Comunale, o di altro Ente pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amm.ne Comunale,

con la collaborazione dei Consigli di Circoscrizione e delle organizzazioni sindacali interessate.

I PIP sono adottati dal Consiglio Comunale nell'ambito del PRG e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel PIP, questo dovrà indicare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- lo schema della convenzione tipo la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- le aree da cedere in proprietà ed il prezzo di cessione;
- i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del PIP, in relazione con i Programmi Pluriennali di Attuazione;
- le opere anti-inquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della L. 319/976 e relativi criteri di applicazione e successive leggi in materia.

I PIP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri richieste per il PP, ai sensi dell'art. 48 delle presenti Norme.

Art. 51 Piani di Recupero (PR)

I Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della L.457/1978, possono compilirsi a cura dell'Amm.ne Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale mediante deliberazione, con la quale vengono decise le opposizioni al Piano, ed hanno efficacia dal momento che la deliberazione stessa abbia riportato il visto di legittimità.

Il Piano di recupero deve individuare, in maniera dettagliata, il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sul quale si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il PR dovrà dare le necessarie indicazioni sui tipi di interventi ammessi o necessari per singoli immobili o gruppi di immobili e relative pertinenze, distinti in manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Saranno individuati nel PR:

- le unità minime d'intervento;
- gli immobili e le aree da espropriare per qualunque uso d'interesse pubblico;
- le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria da ripristinare, rinnovare o costruire.

I PR sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dal Comune, per il recupero del patrimonio edilizio degli Enti pubblici, anche avvalendosi dell'IACP e mediante convenzionamento con i privati limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico; in caso di inerzia dei proprietari, il Comune può intervenire direttamente, previa diffida, mediante esproprio od occupazione temporanea, salvo rivalsa delle spese sostenute.

Per quanto non specificato sopra, vale la normativa prescritta all'art.48 per i PP.

Art. 52 Piani convenzionati (PC)

Sulle aree non urbanizzate e su quelle su cui non sia operante alcuno degli strumenti urbanistici di cui agli articoli precedenti, nonchè sulle aree indicate in detti strumenti come soggette a PC, l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale di Piano Convenzionato a norma dell'art.28 della legge urbanistica

secondo le indicazioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione, salvo i casi per cui è previsto il rilascio di PeC.

I PC possono disciplinare:

- piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, etc.) o mista;
- piani di recupero di iniziativa privata;
- piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, etc.)

Il PC di lottizzazione, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:

- le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnate dal corrispondente elenco catastale. In alternativa, di comune accordo con l'Ente pubblico è possibile monetizzare le aree da cedere, secondo il valore di mercato;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- la suddivisione dell'area del PC in lotti di intervento, con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per l'esatta definizione dei singoli fabbricati;
- la destinazione d'uso di tutti gli edifici o delle singole parti;
- i tempi di attuazione;
- ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

Il comparto minimo di intervento non deve essere inferiore a 5.000 mq.

Il PC di recupero, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, conformemente a quanto precisato all'art.

15, dovrà specificatamente indicare quanto precisato al precedente comma 3, lettere a), d), e) ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso;

- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo e manutenzione, ampliamento di quelle esistenti, con la relativa valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- la suddivisione dell'area del PC in comparti d'intervento con tutte le indicazioni normative per l'esatta esecuzione degli interventi previsti;
- il testo della convenzione nell'ambito della convenzione tipo deliberata dalla Regione, dovrà precisare quanto concerne i seguenti punti:
 - la gratuità della cessione delle aree, degli edifici, delle parti di edifici comunque destinate a proprietà pubblica per servizio o per attività sociale, ed eventuale modalità di riparto degli oneri su tutti o parte dei partecipanti al PC;
 - il riparto degli oneri relativi all'attuazione dei servizi e delle attività sociali tra le diverse categorie socio-economiche partecipanti al PC, il Comune e gli altri enti preposti al rinnovo urbano;
 - le modalità di attuazione attraverso indicazioni di progetto, di uso, di conduzione e direzione dei lavori secondo norme, capitolati e progetti d'iniziativa comunale;
 - il regime di gestione e le condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilinato originario (residenziale, commerciale, artigianale etc.);
 - le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita costituzione di diritti reali, locazione;
 - le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri enti preposti al rinnovo urbano secondo la durata della convenzione e secondo parametri socio-economici;
 - le eventuali modalità di regimi transitori di rialloggio in presenza di lavori;

- le sanzioni comminate in caso di inadempimento.

Il PC per attività d'interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificamente indicare quanto precisato al precedente comma 3:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti in base alle dimensioni minime inderogabili di cui all'art. 5 ed all'art.7 delle presenti Norme;
- la suddivisione dell'area del PC o comparti d'intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per l'esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, etc.;
- la destinazione d'uso di tutti gli impianti, i fabbricati, etc. o loro parti;
- il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione tipo ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato al comma 3 del presente articolo considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi, sentiti i Consigli di Circostrizione;
- le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

Art. 53 *Progetti comunali esecutivi (PCE)*

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del PRG su terreni di demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità l'Amministrazione Comunale può redigere dei progetti comunali esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale.

CAPITOLO VI

CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 54 *Attività di vigilanza*

Ai sensi della legislazione vigente il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), al programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili. Egli può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario. I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima. Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Art. 55 *Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività*

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, unitamente al direttore dei lavori, della conformità delle opere alle previsioni del permesso di costruire ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. In caso contrario, il Responsabile dell'ufficio tecnico segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale.

Art. 56 *Provvedimenti.*

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile dell'ufficio tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in ripristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Responsabile dell'ufficio tecnico non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- La demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile dell'ufficio tecnico con ordinanza:
 - nel caso di opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire (si definiscono opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire, quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile);
 - nel caso di opere eseguite in assenza di permesso di costruire;

- nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- in caso di annullamento del permesso di costruire;
- nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire.
- La demolizione a cura del costruttore, entro sessanta giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità del permesso di costruire in assenza di esso, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente.
- L'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
 - nel caso di opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire;
 - nel caso di opere eseguite in assenza del permesso di costruire.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile dell'ufficio tecnico, vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Responsabile dell'ufficio tecnico può essere presentato ricorso al T.A.R. competente per territorio.

- L'acquisizione gratuita al demanio dello Stato al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dal permesso di costruire o in assenza della stesso.
- La sanzione pecuniaria:
 - pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale nel caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la rimessa in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
 - pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal permesso di costruire, nel caso di opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
 - pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal permesso di costruire e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero alla applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni stabili o da organi da esse dipendenti il Responsabile dell'ufficio tecnico ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione. Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di permesso di costruire sono nulli ove da essi

non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza del permesso di costruire.

Art. 57 *Sanzioni amministrative.*

Il mancato versamento del contributo afferente al permesso di costruire nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal regolamento comporta:

- la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine fissato dal precedente punto b).

Art. 58 *Sanzioni penali*

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dalle presenti Norme, dallo strumento urbanistico e dal permesso di costruire, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del permesso di costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 59 *Decadenza delle agevolazioni fiscali.*

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza permesso di costruire o in contrasto con esse ovvero iniziate sulla base di concessioni successivamente annullate, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

Art. 60 *Divieto di allaccio a pubblici servizi.*

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per le esecuzioni di opere prive di permesso di costruire.

PARTE III

MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI AMBITI SPECIALIZZATI DEFINITI DAL PIANO

CAPITOLO VII

NORME PER ZONE

Art. 61 *Divisione in zone del territorio comunale*

Il PRG suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art.17 della L.765/1967, nelle seguenti zone:

- ZONE A. - Comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto d'interesse storico o naturale.
- ZONE B. - Comprendono le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi.
- ZONE C. - Comprendono le parti del territorio comunale in cui il PRG prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali.
- ZONE D. - Comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali, artigianali, produttivi, di trasformazione o conservazione di prodotti agricoli in cui il PRG ne prevede la costruzione.
- ZONE E. - Comprendono le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola.
- ZONE F. - Comprendono le parti del territorio comunale destinate alla localizzazione dei servizi di pubblico interesse e delle opere pubbliche.
- ZONE G. - Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo.

Art. 62 *Classificazione delle zone A*

Le zone classificate A ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968 sono le seguenti, delimitate nelle tavole del PRG:

- A – Centro storico

Art. 63 *Centro storico A*

La zona A comprende i fabbricati individuati nel più antico nucleo urbano dell'abitato e caratterizzato dalla particolare omogeneità della struttura insediativa.

Gli interventi nella zona A hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);
- mantenere la struttura del tessuto urbano (vie, fabbricati, spazi, etc.);
- progettare il restauro conservativo ed il risanamento igienico delle residenze e degli edifici destinati al commercio ed all'artigianato;
- favorire la conservazione delle destinazioni d'uso attuali per la residenza, il commercio e l'artigianato non nocivo;
- definire la normativa per l'allontanamento di attività nocive comunque incompatibili col carattere residenziale del tessuto urbano;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative; subordinatamente per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;
- prevedere l'allestimento e l'utilizzazione fin dove è possibile, all'interno del perimetro edilizio esistente, delle abitazioni per la rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro.

Per gli interventi all'interno del centro storico si rimanda alla normativa prevista dal vigente Piano di Recupero. A tale proposito, come risulta dalle tavole di zonizzazione il PRG ha esteso il perimetro del Centro Storico rispetto a quanto previsto dal citato Piano di Recupero. Di conseguenza, per le zone incluse nel nuovo

perimetro e non facenti parte del Piano di Recupero, si applicano per analogia le norme e le prescrizioni da questo indicate.

Art. 64 *Classificazione delle zone B*

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968, sono le seguenti, delimitate nelle tavole del PRG:

- **B0** Zone sature;
- **B** Zone di completamento;

Per tali zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento, al recupero ed alla nuova costruzione di strutture edificate destinate allo svolgimento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio complementari alla residenza, in conformità a quanto prescritto nelle presenti Norme Tecniche.

Art. 65 *Zone sature B0*

Gli Ambiti Consolidati Saturi sono costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità o con la presenza di lotti interclusi. Entro tali ambiti il PRG persegue politiche di qualificazione e riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità di vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni territoriali. Per queste zone, stante la particolarità del tessuto urbano, è consentita la costruzione sul ciglio stradale quando gli edifici adiacenti già esistenti sono anch'essi realizzati sul ciglio stradale.

Gli allineamenti e le altezze delle linee di gronda saranno determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Usi previsti:

- residenza;
- ristoranti, bar, locali di divertimento, strutture alberghiere, strutture ricettive.
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, compreso l'inquinamento acustico secondo quanto previsto dalla legge e in ogni caso incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente;
- commercio al dettaglio;

Attuazione del piano

- Il piano si attua per intervento diretto – Permesso di Costruire attraverso convenzione (PeC)

Indici e parametri

Zona: B0

Ci =	65 ab/ha
Uf =	0,30 mq/mq
Rc =	50% Sf
H =	10,50 m
D1 =	10,00 m
D 2 =	5,00 m
D 3 =	5,00 m
Vc =	30% St

Per le strutture alberghiere, in deroga agli indici appena elencati, bisogna considerare:

$$U_f = 0.70 \text{ mq/mq.}$$

Art. 66 Zone di completamento B

Gli ambiti urbani di completamento sono costituiti da parti del territorio già completamente urbanizzate che presentano porzioni di questo ancora prive di edifici. Con le seguenti indicazioni normative si intende ottenere un tessuto omogeneo di qualità.

Gli ambiti di riqualificazione sono costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado. Entro tali ambiti il PRG promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono. Essendoci tra le finalità del piano anche quella di migliorare la gradevolezza del disegno urbano e del tessuto edilizio, il comune si doterà, per ogni singola zona ad intervento diretto, di rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto. Ogni nuovo progetto dovrà avere una restituzione tridimensionale del volume e delle finiture esterne tali da consentire il loro inserimento nella simulazione della realtà predisposta dall'Amministrazione Comunale. Il non perfetto inserimento ambientale delle opere in progetto potrà essere motivo di diniego del permesso di costruire.

Usi previsti:

- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- associazioni politiche, culturali, sindacali, religiose;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- attrezzature a carattere religioso;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e in ogni caso incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente;
- commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e strutture ricettive.

Prescrizioni:

- oneri di urbanizzazione primaria, assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la ricostruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali in base a quanto previsto dalla Convenzione o dall'Atto d'obbligo;
- oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti da specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

Indici e parametri

Zone: B₁, B₂, B₃, B₅, B₆, B₇, B₈

Ci =	125 ab./ha
Uf =	0,35 mq/mq
Rc =	50% Sf
Hmax =	14,50 m
D1 =	10,00 m
D 2 =	5,00 m
D 3 =	5,00 m
Lotto Minimo =	500 mq
Vc =	30% St

Zone: B₁₁, B₁₃, B₁₄, B₁₅, B₁₆

Ci =	100 ab./ha
Uf =	0.35 mq/mq
Rc =	60% Sf
Hmax =	14,50 m
D1 =	10,00 m
D 2 =	5,00 m
D 3 =	5,00 m
Lotto Minimo =	500 mq
Vc =	30% St

Zone: B₉, B₁₈, B₁₉, B₂₁

Ci =	80 ab./ha
Uf =	0.35 mq/mq
Rc =	60% Sf
H =	10,50 m.
D1 =	10,00 m
D 2 =	5,00 m
D 3 =	5,00 m
Lotto Minimo =	500 mq
Vc =	30% St

Per le strutture alberghiere e sanitarie, in deroga agli indici appena elencati, bisogna considerare:

Nelle zone B1-8 e B11-16, Uf = 0.45 mq/mq.

Nelle zone B9-21 Uf = 0,70 mq/mq.

Art. 67 *Generalità e classificazione delle zone C*

Le zone classificate C ai sensi dell'art.3 del D.M. 1440/1968 delimitate nelle tavole di PRG, comprendono le aree del territorio comunale destinate all'espansione del tessuto insediativo. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- commercio al dettaglio;
- alberghi, ristoranti, bar locali di divertimento;
- artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinamenti e comunque incompatibili con la residenza;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici o privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non inferiore al 20% degli edifici;

Le zone classificate C sono le seguenti:

- Zone di espansione C
- Zone di espansione a carattere direzionale C_d
- Zone di espansione in area rurale C_r

Art. 68 *Zone di espansione C*

Modalità di attuazione:

Il P.S.C. si attua in tali zone per piano particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica o privata.

Può essere attuato anche per intervento diretto qualora esista un Piano Comunale Esecutivo che definisca gli spazi e gli edifici di uso pubblico, le sezioni viarie ed i parcheggi, le aree a verde.

In entrambi i casi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici, nella misura di 18 mq per ogni abitante insediato.

Prescrizioni:

- oneri di urbanizzazione primaria, assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la ricostruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali in base a quanto previsto dalla Convenzione o dall'Atto d'obbligo;
- oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti da specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

Indici e parametri

Zone: C₁, C₂, C₃, C₄, C₇, C₈, C1-8.

Ci =	125 ab./ha
Ut =	0,35 mq/mq
Uf =	0,45 mq/mq
Rc =	50% Sf
Hmax =	10,50 mt
D1 =	10,00 m
D 2 =	5,00 m
D 3 =	5,00 m
Lotto Minimo =	500 mq
Vc =	30% St

Zone: C₅, C₆, C₉, C₁₀, C₁₁, C₁₂, C₁₃

C _i =	80 ab./ha
U _t =	0.25 mq/mq
U _f =	0,45 mq/mq
R _c =	60% S _f
H =	10,50 m
D ₁ =	10,00 m
D ₂ =	5,00 m
D ₃ =	5,00 m
Lotto Minimo =	500 mq
V _c =	30% S _t

Per le strutture alberghiere, in deroga agli indici appena elencati, bisogna considerare:

U _f =	0.70 mq/mq.
------------------	-------------

Art. 69 Zone di espansione a carattere direzionale C_d

Si tratta di zone collocate all'interno di un'area strategica per il Comune di Castiglione, ovvero la fascia confinante con il Comune di Rende ed attraversata dalla strada provinciale. Per questo motivo, nell'ipotesi che esse possano rappresentare il centro nevralgico dello sviluppo futuro del Comune di Castiglione, anche in funzione dell'auspicato decollo delle aree produttive adiacenti, il Prg prevede il disegno dettagliato delle stesse. Le politiche perseguite dal PRG sono quelle del disegno urbano complessivo dell'area caratterizzato dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, commerciali, culturali, direzionali.

Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua in tali zone attraverso Piano Particolareggiato che dovrà attenersi alle prescrizioni, indici e parametri contenuti nelle specifiche tavole di dettaglio.

Per gli altri parametri non riportati si farà riferimento a quelli delle zone C₁-8.

Art. 70 Zone di espansione in area rurale C_r

Sono zone che a seguito dell'espansione disordinata dell'urbanizzato, si presentano oggi come frange consolidate all'interno delle aree rurali. Tali ambiti interagiscono con il territorio circostante in termini

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della presenza dell'edificato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi edificati.
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) ed alle reciproche esigenze di protezione.

Usi previsti:

Le zone sono esclusivamente a destinazione residenziale con edifici che costituiscono una cortina discontinua lungo le strade esistenti.

Gli interventi non residenziali ammessi sono solo di tipo pubblico e, solo se previsti dal PUA, sono ammessi edifici per la ristorazione ed il divertimento.

È ammessa la destinazione dei vani al piano terra a commercio al dettaglio.

È permessa la realizzazione di strutture agrituristiche.

Modalità di attuazione:

L'edificazione avverrà previa approvazione di piani convenzionati (PC) di lottizzazione e con un indice di utilizzazione fondiaria massimo sia $U_f = 0,08$.

L'edificazione avverrà per intervento diretto convenzionato (CC) qualora esista un **Piano Comunale Esecutivo** che definisca gli spazi di uso pubblico, le sezioni viarie ed i parcheggi, le aree a verde attrezzato.

Prescrizioni:

- È ammessa la costruzione in aderenza;
- Parch. 30 mq. ogni 100 mq. di Su;
- Le aree dietro gli edifici sono vincolate per una profondità di almeno 25 mt. a verde ortivo;
- Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la ricostruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali in base a quanto previsto dalla Convenzione o dall'Atto d'obbligo;
- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti da specifica deliberazione del Consiglio Comunale;

Indici e parametri

Ci =	30 ab./ha
Uf =	0,08 mq/mq
Rc =	60% Sf
Hmax =	7,50 m
D1 =	10,00 m
D 2 =	5,00 m
D 3 =	5,00 m
Lotto Minimo =	500 mq
Vc =	30% St
Sp =	60% St

Art.71 *Classificazione delle zone D*

Le zone classificate D ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968, sono le seguenti:

- Zone per insediamenti produttivi **D**

Le aree sparse per industrie legate all'agricoltura vengono normate nelle zone E.

Art. 72 *Zone per insediamenti produttivi D*

All'interno di tali ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali e di trasformazione;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali di cui sopra;
- depositi e magazzini;
- centri per la grande distribuzione;
- edifici per la ricerca e la sperimentazione;
- servizi generali;
- esercizi pubblici e negozi;
- edifici per la formazione;

- artigianato di servizio;
- una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 200 mq. SU, ad uso del Proprietario o del custode.

Modalità di attuazione:

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto dopo la predisposizione da parte del Comune di una prima lottizzazione con lotti di dimensione superiore o uguale a 1000 mq. Se i proprietari delle aree accettano questa organizzazione spaziale è possibile l'intervento diretto ma le Concessioni saranno subordinata alla stipula di convenzione col Comune e atto d'obbligo.

Nelle lottizzazioni sia prevista una fascia di verde di rispetto di 50,00 mt. di larghezza sul fronte fiume Crati e dal confine con le zone Cd, oltre ad un'altra di mt. 25,00 dalle restanti strade di piano previste e limitrofe alla zona.

Indici e parametri:

- Ut (utilizzo territoriale) 0,50 mq/mq,
- altezza massima m.11,00
- lotto minimo 1000 mq.
- parcheggi ed eventuali autorimesse 100 mq/100 mq SU;
- distanze dai confini = pari all'altezza dell'edificio, con minimo di mt. 10

Dalla Hmax sono esclusi i volumi tecnici: maggiori altezze legate a processi produttivi possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale;

Prescrizioni:

- oneri di urbanizzazione primaria assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative e con la cessione delle aree relative e con la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto dall'Atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- oneri di urbanizzazione secondaria saranno definiti da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 73 Classificazione delle zone E

Nelle zone E a carattere prevalentemente agro-forestale il PRG persegue la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio e garantisce, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, lo sviluppo di attività agricole sostenibili;

Modalità di attuazione:

Nelle zone a destinazione agricola il permesso a costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

Prescrizioni:

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. .

Bisogna tener conto che nelle zone agricole esistono abitazioni di famiglie o nuclei conviventi che, per le trasformazioni sociali e soprattutto occupazionali avvenute in questi anni, hanno ridotto ad un'entità trascurabile, se non nulla, i propri legami con l'attività agricola. Questi residenti non possono pertanto essere considerati operatori agricoli, tuttavia un loro trasferimento in altre zone non è auspicabile né realmente proponibile, in quanto andrebbero a incrementare una domanda di abitazioni che, già ora, la produzione edilizia non riesce a soddisfare. In considerazione di questo, pare che la permanenza in zona agricola di tali residenti deve essere agevolata consentendo l'adeguamento e ove necessario l'ampliamento delle costruzioni esistenti o la nuova costruzione di alloggi.

Art. 74 Classificazione delle zone F

Le zone classificate F ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968 sono le seguenti, delimitate nelle tavole del PRG:

- Zone per attrezzature di interesse generale **F**;
- Verde attrezzato **V_a**;
- Verde naturale (parco urbano) **V_n**;

In particolare le zone per attrezzature di interesse generale **F** possono contenere:

- aree per attrezzature pubbliche di quartiere;
- zone per l'istruzione;
- aree per attrezzature religiose di interesse comune;
- zone per attrezzature civili di interesse urbano;
- zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria;
- zone per attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico;
- zone cimiteriali.

Sono di seguito specificate le indicazioni relative a ciascuna di queste destinazioni

Art. 75 Aree per attrezzature pubbliche di quartiere.

Sono destinate alle seguenti attrezzature partecipative: amm/ve, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amm.ne, ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali.

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della

concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$
- altezza massima $H = 10,50 \text{ mt.}$
- parcheggi = $1/2 \text{ mq/mq SU.}$

Art. 76 *Zone per l'istruzione.*

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili – nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, istituti di istruzione medio - superiore. Valgono le normative specifiche statali e regionali vigenti.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.
- altezza massima = 15,00 mt.
- parcheggi = $1/6$ mq/mq. SU

Art. 77 *Aree per attrezzature religiose di interesse comune*

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq/mq.
- altezza massima = 15,00 mt., ad esclusione dei campanili;
- parcheggi = mq. $1/4$ SU.

Art. 78 *Zone per attrezzature civili di interesse urbano*

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, direzionali e commerciali (per la grande distribuzione).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.
- altezza massima = 15,00 mt.
- parcheggi = $2/3$ mq/mq. SU

Art. 79 *Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria*

Sono destinate a mense e centri sanitari, assistenziali e sindacali, poste al servizio degli impianti produttivi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40$ mq/mq.
- altezza massima = 10,50 mt.
- parcheggi = $1/5$ mq/mq. SU

Art. 80 *Zone per attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico*

Sono destinate alle attrezzature dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.
- altezza massima = 15,00 mt.
- parcheggi = $1/5$ mq/mq. SU

Art. 81 *Zone cimiteriali*

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del PRG, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi ed alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

parcheggi = $1/10$ mq/mq. SU.

Art. 82 *Verde attrezzato V_a*

Sono destinate alla realizzazione di aree attrezzate per il gioco, lo sport, lo svago ed il tempo libero.

In tali zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo necessarie.

In queste zone sono ammesse soltanto attrezzature e costruzioni per uso del tempo libero. Le aree libere da costruzioni devono essere mantenute ad uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo (PP).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,001$ mq/mq.
- parcheggi = $1/20$ mq/mq. Sf.
- $H_{max} = 9$ ml

Art. 83 *Verde naturale (parco urbano) V_n*

Si tratta di un'area da destinare a parco per la salvaguardia, la valorizzazione e l'utilizzazione compatibile dell'ambiente naturale. Per favorire quest'ultimo aspetto il comune si impegna a tutelare con eccezionale attenzione la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela e a favorire gli usi compatibili.

In queste zone è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché dei rari edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitati ampliamenti (fino ad un massimo del 10% della SU esistente) necessari per la conduzione del fondo.

Art. 84 *Generalità e classificazione delle zone G*

Le zone classificate G sono quelle su cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia dell'attività o dell'ambiente delle zone adiacenti. Le zone G

possono derivare dal PRG o da altre leggi regionali e statali.

Sono vincolate alla non edificazione:

- le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R>D> 1265 del 1934, art.338, e L.983 del 1957, art.21;
- le fasce di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1444/1968 e le fasce di rispetto degli impianti ferroviari;
- la fascia lungo il corso dei torrenti per una profondità di m.300,00 dal confine esterno dell'area golenale;
- le zone boscate vincolate ai sensi del D. 3267/1923 per scopi idrogeologici.

In tutte le aree di cui in precedenza è vietata qualsiasi costruzione. Per eventuali lavori di ordinaria manutenzione relativi a edifici già esistenti è obbligatorio il permesso di costruire; è fatto espresso divieto di permessi per depositi, scarichi, costruzioni precarie, etc.

Le aree ricadenti nelle suddette zone G di rispetto e di vincolo a seguito di disposizioni di legge statali e regionali sono automaticamente assoggettate a variazioni di area e di normativa conseguenti a sopravvenute leggi nazionali e regionali integrative e sostitutive di quelle in atto all'adozione del PRG, nel solo caso che queste siano più restrittive.

CAPITOLO XI

NORME D'INTERVENTO

Art. 85 *Tutela generale dell'ambiente -*

Poiché la legislazione nazionale stabilisce che l'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, è di interesse pubblico, il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio suddetto.

Art. 86 *Tutela dell'ambiente boschivo-forestale ed agricolo*

Le aree boscate - sia esemplari di alto fusto sia con specie arbustive e cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

È vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazione del manto erboso, abbattimento di alberature, salvo per lavori di diradamento o ringiovanimento da autorizzare alle competenti autorità forestali, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

È vietato costruire, nelle zone boscate, depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.

Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti, non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né in una fascia di almeno mt.50,00 lungo i suoi confini.

Le zone boscate eventualmente percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale, dell'eventuale recinzione, totale o parziale, e di opere atte a prevenzione incendi.

Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo può avvenire solo attraverso piani aziendali o interaziendali di trasformazione agricola che colleghino le trasformazioni dell'ambiente alla ristrutturazione della produzione agricola.

È vietato, in assenza dei suddetti piani, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento o di demolizione o di alterazione di corsi d'acqua, ad abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per quelle oggetto di coltura, ad alterazioni ed abbattimento di alberi lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

Nell'ambito dei piani aziendali e delle concessioni, gli elementi di cui al precedente comma 7 dovranno essere, ove possibile, salvaguardati o ripristinati e valorizzati; dovranno essere adottati tutti i provvedimenti per migliorare lo stato idrogeologico del terreno; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite con un numero di alberi adeguato, utilizzando essenze locali.

Sono vietati la discarica o l'immagazzimento all'aperto di materiali industriali di rifiuto.

Art. 87 *Tutela dell'ambiente urbano*

Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti secondo le presenti Norme, devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale sia di rifinitura;
- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;

- le tinteggiature;
- le zoccolature, gli stipiti ed architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- gli infissi, le chiusure, le tende etc;
- le ringhiere, le recinzioni, etc.;
- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, etc.

Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma 1, dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

Le alberature comunque esistenti negli spazi liberi, sia pubblici sia privati, dovranno essere conservate e di norma ampliate ed incrementate in occasione degli interventi di cui all'art. 6 delle presenti Norme o dell'attuazione di strumenti urbanistici secondo le disposizioni di cui al precedente Capitolo.

Art. 88 *Norme antinquinamento*

Qualsiasi progetto o richiesta di PP, PEEP, PIP, PCE, PC, C, CC deve comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione, con indicazione dei valori medi, delle punte massime e - ove sia il caso - dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e dei modi di scarico delle acque trattate.

Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale, senza preventiva depurazione purché la quantità di scarichi immessa per quantità e per tasso di materie inquinanti non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza al riguardo compatibili con le portate del sistema fognante e con la capacità del sistema urbano di depurazione.

Le indicazioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 dovranno essere formulate secondo quanto disposto dalla L.319/1976, ferme restando tutte le altre disposizioni ed obblighi della legge stessa e delle successive disposizioni regionali e nazionali.

In entrambi i casi previsti ai precedenti commi 1 e 2, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta deve essere disposto un pozzetto d'ispezione ubicato in modo che gli organi di vigilanza possano accedervi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso per ispezioni e prelievi.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti commi, ai sensi della L. 10/1977, sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione di cui al comma 2, fermi restando oneri e diritti di allaccio e d'uso, nonché l'obbligatorietà di consorzi di frontisti per gli allacci fognari ove ne ricorrano le condizioni.

Qualsiasi progetto o richiesta di PP, PEEP, PIP, PCE, PC, C, CC deve comprendere inoltre:

- indicazione quantitativa e qualitativa dei fumi comunque prodotti;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione dei fumi stessi e modi di eliminazione delle acque di lavaggio e del ricavato dei filtri.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui al precedente comma sono a carico del richiedente compresi gli eventuali oneri relativi all'immissione nella rete fognante ed alla depurazione delle acque di lavaggio.

Art. 89 *Disciplina degli impianti vegetali nelle zone non agricole*

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di permesso di costruire devono essere sistemate a verde ed alberate; il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnato dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni.

Il progetto di cui al precedente comma 1 dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree e per quelle arbustive; tali essenze dovranno essere scelte tra quelle originarie o acclimatate da lungo tempo.

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, etc.

Art. 90 *Discariche ed interramenti*

L'Amm.ne Comunale predispone una o più aree dove è autorizzato lo scarico dei materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni, etc. Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'area delle pubbliche discariche deve essere cintata e contraddistinta da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatica e razionale disposizione dei materiali secondo il Piano di scarico di cui al successivo comma 5.

L'area delle pubbliche discariche può essere comunale o privata; in questo secondo caso la discarica può essere aperta, per decisione del Comune o su richiesta del proprietario. In caso di decisione del Comune questa sarà presa in modo da predisporre, mediante la discarica, il terreno alla realizzazione di opere previste dagli strumenti urbanistici.

L'apertura di una discarica - sia d'iniziativa comunale sia su richiesta di privati - è sottoposta a rilascio del permesso di costruire deliberato dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti.

La domanda di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un piano di scarico comprendente oltre la documentazione di cui all'art.16 delle presenti Norme, gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- planimetria e sezioni in numero sufficiente ed in scala adeguata - comunque non inferiore a 1:200 - completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con l'indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area
- relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- relazione sui modi ed i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, etc.;
- progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazione e di quant'altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;

- relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

Art. 91 *Sottosuolo, cave, pozzi*

L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso di ripostiglio o garage o servizi tecnici del sovrastante fabbricato.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio oltre un anno dall'adozione del PRG per quelle in corso, è subordinata alla redazione di uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa privata, che preveda anche la sistemazione del sito a lavori ultimati. Fermo restando il rispetto delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Nell'ambito di quanto indicato al comma precedente, l'Amm.ne Comunale curerà in particolare:

- che il concessionario rimuova opportunamente il substrato pedologico (suolo) originario e lo conservi stipato in strati successivi per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse secondo tempi frazionati in base alle possibilità di conservazione del substrato stesso mediante irrigazioni, concimazioni, etc.;
- che nel ripristino nel terreno sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze originarie sia arboree sia arbustive.

Art. 92 *Ritrovamenti archeologici*

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, etc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque d'interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori, di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco sia alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente comma 1, il Responsabile dell'ufficio tecnico può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso entro trenta giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante del permesso di costruire in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.

La mancata denuncia ai sensi del precedente comma 1, comporta l'immediata revoca del permesso di costruire, salva ogni altra sanzione locale.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 93 *Adeguamento delle costruzioni esistenti*

I fabbricati esistenti, in contrasto con le destinazioni del PRG, purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono autorizzati solo i lavori di ordinaria manutenzione ai sensi di quanto specificato nelle presenti Norme. In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi dell'art.8, commi 4, 5, 6, 7, 8, e 9 questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del PRG.

Per i fabbricati esistenti in aree di completamento o espansione il PRG ed i suoi piani di attuazione definiranno le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Art. 94 *Opere già concesse o autorizzate.*

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono soggetti alle disposizioni in esse contenute.

Tutte le autorizzazioni devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

Art. 95 *Poteri di deroga*

Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di pubblico interesse, il Consiglio Comunale può autorizzare il Responsabile dell'ufficio tecnico a derogare dalle prescrizioni del PRG, per quanto concerne le altezze ed i rapporti di copertura, e limitatamente alle zone A anche per quanto concerne i rapporti di edificabilità.

Art. 96 *Misure di salvaguardia*

Dopo l'adozione e nelle more di approvazione del nuovo strumento urbanistico generale comunale, concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate dal Responsabile dell'ufficio tecnico, per gli interventi previsti in zone dove è ammesso il singolo intervento, in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente e della normativa di Piano. Con l'osservanza delle misure più restrittive tra il nuovo PRG ed il PRG esistente.

Art. 97 *Norme abrogate*

A decorrere dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune che contrastino o risultino incompatibile con le norme in esso contenute.

Art. 98 *Entrata in vigore delle presenti norme*

Le presenti norme entrano in vigore dopo l'adozione da parte del consiglio comunale, la successiva approvazione dei competenti organi regionali, e la definitiva approvazione del Consiglio Comunale.