



ALTILIA



BELSITO



MALITO



MARZI



PATERNO
CALABRO



SANTO STEFANO
DI ROGLIANO

PROVINCIA DI COSENZA

P IANO S TRUTTURALE A SSOCIATO



Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002

Il Sindaco del Comune di Altiglia

Delibera di approvazione

del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Comunale

Il Sindaco del Comune di Marzi

Delibera di approvazione

del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Comunale

Il Sindaco del Comune di Belsito

Delibera di approvazione

del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Comunale

Il Sindaco del Comune di Malito

Delibera di approvazione

del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Comunale

Il Sindaco del Comune di Paterno Calabro

Delibera di approvazione

del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Comunale

Il Sindaco del Comune di S. Stefano di Rog.

Delibera di approvazione

del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Comunale

SIGLA

REU 1.0

TITOLO

**REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO
DISPOSIZIONI GENERALI**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Componente urbanistica

Coordinamento generale:

Arch. Franco Pizzuti

Ing. Carlo Consoli

Progettisti:

Arch. Carlo Provenzano

Arch. Pasqualino Biasi

Ing. Paolo Stilla

Ing. Maurizio Altimare

Componente Agronomica:

Agron. Cristian Federico

Componente Geologica

Geol. Luigi Borrelli

Geol. Antonella Pagnotta

Collaboratori:

Ing. Joseph Aiello

Geol. Gino Cofone

Ing. Federica Massimilla

Il Responsabile dell'Ufficio di Piano

Ing. Carlo Consoli _____

Data

Maggio 2022

Scala

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

INDICE

PARTE PRIMA	1
DISPOSIZIONI GENERALI, STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	1
<i>Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</i>	<i>1</i>
Art. 1 – Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio e Urbanistico	1
Art. 2 – Perequazione urbanistica	2
Art. 3 – Elaborati costitutivi del P.S.A.	3
Art. 4 – Validità ed efficacia	7
<i>Titolo II – DEFINIZIONI.....</i>	<i>7</i>
<i>Capo 1 – Parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>7</i>
Art. 5 – Superficie territoriale (ST)	7
Art. 6 – Superficie fondiaria (SF)	7
Art. 7 – Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (SU ₁).....	7
Art. 8 – Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (SU ₂)	8
Art. 9 – Superficie minima di intervento (S _{MIN})	8
Art. 10 – Lotto minimo di intervento (L _{MIN})	8
Art. 11 – Superficie coperta (SC)	8
Art. 12 – Superficie permeabile (SP)	8
Art. 13 – Superficie totale (ST)	8
Art. 14 – Superficie lorda (SL)	8
Art. 15 – Superficie utile (SU).....	8
Art. 16 – Superficie accessoria (SA).....	8
Art. 17 – Superficie complessiva di un edificio (SC).....	9
Art. 18 – Superficie calpestabile (S _{CALP}).....	9
Art. 19 – Numero dei piani (NP).....	9
Art. 20 – Volume totale o volumetria complessiva (V).....	9
Art. 21 – Altezza lorda (Hl).....	9
Art. 22 – Altezza del fronte dell'edificio (Hf).....	9
Art. 23 – Altezza massima dell' edificio (Hmax)	10
Art. 24 – Altezza utile (Hu).....	10
Art. 25 – Distanza tra gli edifici (De).....	10
Art. 26 – Distanza dai confini (Dc)	11
Art. 27 – Distanza dalle strade (Ds)	11
Art. 28 – Deroghe alle distanze.....	12
Art. 29 – Abitanti insediabili (Ai)	12
Art. 30 – Carico Urbanistico (Cu).....	12
<i>Capo 2 – Indici urbanistici ed edilizi</i>	<i>12</i>
Art. 31 – Indice di utilizzazione territoriale (UT)	12
Art. 32 – Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	12
Art. 33 – Indice di edificabilità territoriale (IT).....	12
Art. 34 – Indice di edificabilità fondiaria (IF).....	13
Art. 35 – Indice di copertura (IC).....	13
Art. 36 – Indice di permeabilità territoriale (IPT)	13
Art. 37 – Indice di permeabilità fondiaria (IPF).....	13
<i>Capo 3 – Usi del territorio</i>	<i>13</i>
Art. 38 – Destinazioni d'uso	13
Art. 39 – Categorie di destinazione d'uso.....	13

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

<i>Capo 4 – Interventi urbanistici ed edilizi</i>	<i>17</i>
Art. 40 – Categorie di intervento	17
Art. 41 – Interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.).....	18
Art. 42 – Interventi di Manutenzione Straordinaria (M.S.).....	18
Art. 43 – Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (R.R.C.).....	19
Art. 44 – Interventi di Ristrutturazione Edilizia (R.E.).....	19
Art. 45 – Interventi di Nuova Costruzione (N.C.).....	20
Art. 46 – Interventi di Ristrutturazione Urbanistica (R.U.).....	21
Art. 47 – Interventi di Ampliamento e/o Sopraelevazione	21
Art. 48 – Interventi di Demolizione senza Ricostruzione.....	21
Art. 49 – Interventi per il Superamento delle barriere architettoniche	22
Art. 50 – Modifica di destinazione d’uso	22
<i>Titolo III – STANDARD URBANISTICI E AREE PUBBLICHE</i>	<i>23</i>
<i>Capo 1 – Dotazioni infrastrutturali degli insediamenti</i>	<i>23</i>
Art. 51 – Opere di urbanizzazione.....	23
Art. 52 – Urbanizzazioni necessarie ai fini della trasformazione edilizia ed urbanistica in territorio urbanizzato o urbanizzabile.....	23
Art. 53 – Oneri di urbanizzazione.....	24
Art. 54 – Urbanizzazioni necessarie ai fini della trasformazione edilizia in territorio agricolo	24
<i>Capo 2 – Standard Urbanistici</i>	<i>24</i>
Art. 55 – Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici	24
Art. 56 – Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici	25
Art. 57 – Requisiti delle aree da destinare a standard	25
<i>Capo 3 – Parcheggi</i>	<i>25</i>
Art. 58 – Categorie di parcheggi.....	25
Art. 59 – Parcheggi pubblici.....	26
Art. 60 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici	26
Art. 61 – Parcheggi privati	26
Art. 62 – Dotazioni minime di parcheggi privati.....	27
Art. 63 – Parcheggi privati non pertinenziali	27
PARTE SECONDA.....	28
NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA.....	28
<i>Titolo I – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI</i>	<i>28</i>
<i>Capo 1 – Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti</i>	<i>28</i>
Art. 64 – Decoro delle costruzioni e delle aree di pertinenza.....	28
Art. 65 – Murature, intonaci e tinteggiature	28
Art. 66 – Infissi, serramenti esterni ed opere in ferro	28
Art. 67 – Elementi aggettanti, tende, gronde e pluviali.....	29
Art. 68 – Insegne d’esercizio, vetrine, bacheche e cartelli pubblicitari	29
Art. 69 – Recinzioni e muri di cinta	30
Art. 70 – Passi carrabili	30
Art. 71 – Marciapiedi, aree pedonali e sistemi di sicurezza per la mobilità pedonale	31
Art. 72 – Chioschi ed edicole	31
Art. 73 – Mostre e depositi all'aperto	32
Art. 74 – Pubblica illuminazione.....	32
Art. 75 – Antenne radio e televisive.....	33
<i>Capo 2 – Prescrizioni igienico-costruttive.....</i>	<i>33</i>
Art. 76 – Classificazione dei locali	33

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 77 – Caratteristiche dei locali agibili.....	33
Art. 78 – Caratteristiche degli alloggi.....	34
Art. 79 – Caratteristiche delle cucine.....	34
Art. 80 – Caratteristiche dei bagni.....	34
Art. 81 – Piani interrati e seminterrati.....	35
Art. 82 – Sottotetti.....	35
Art. 83 – Soppalchi.....	35
Art. 84 – Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.....	36
Art. 85 – Aerazione naturale e ventilazione attivata.....	36
Art. 86 – Illuminazione naturale e artificiale.....	37
Art. 87 – Comfort acustico.....	37
Art. 88 – Coperture e relativo isolamento.....	38
Art. 89 – Cortili e chiostrine.....	38
Art. 90 – Smaltimento delle acque bianche.....	38
Art. 91 – Smaltimento delle acque nere.....	39
Art. 92 – Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	39
Art. 93 – Servizi tecnologici.....	40
<i>Capo 3 – Norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche.....</i>	<i>40</i>
Art. 94 – Prescrizioni generali.....	40
Art. 95 – Percorsi pedonali.....	41
Art. 96 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni.....	41
Art. 97 – Accessi.....	42
Art. 98 – Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione, corridoi, passaggi.....	42
Art. 99 – Percorsi interni verticali: scale, rampe, ascensori, impianti speciali.....	42
Art. 100 – Locali igienici.....	43
Art. 101 – Pavimentazioni.....	44
Art. 102 – Infissi: porte, finestre, parapetti.....	44
Art. 103 – Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici, cassette per corrispondenza.....	44
Art. 104 – Edilizia abitativa: alloggio.....	45
Art. 105 – Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.....	45
Art. 106 – Locali pubblici.....	46
Art. 107 – Deroghe.....	46
Art. 108 – Sanzioni.....	46
<i>Titolo II – AGIBILITA’ DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>46</i>
Art. 109 – Opere soggette ad autorizzazione di agibilità.....	46
Art. 110 – Richiesta di autorizzazione di agibilità.....	47
Art. 111 – Documentazione a corredo della richiesta di agibilità.....	47
Art. 112 – Rilascio dell’autorizzazione di agibilità.....	47
Art. 113 – Certificazione degli immobili di vecchia costruzione.....	48
Art. 114 – Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità.....	48
<i>Titolo III – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>49</i>
Art. 115 – Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti.....	49
Art. 116 – Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo.....	49
Art. 117 – Protezione contro gli incidenti da caduta.....	49
Art. 118 – Sicurezza degli impianti.....	49
Art. 119 – Protezione antincendio.....	49
Art. 120 – Sicurezza nei fabbricati speciali.....	50
Art. 121 – Fascicolo del fabbricato.....	50
Art. 122 – Interventi urgenti.....	50
<i>Titolo IV - NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E IL CONTENIMENTO DELL’INQUINAMENTO AMBIENTALE.....</i>	<i>51</i>
<i>Capo 1 – Risparmio energetico.....</i>	<i>51</i>

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 123 – Prescrizioni generali	51
Art. 124 – Isolamento termico	51
Art. 125 – Apporti energetici passivi	52
Art. 126 – Uso integrato delle fonti rinnovabili	52
Art. 127 – Efficienza energetica	52
<i>Capo 2 – Uso sostenibile delle risorse</i>	<i>53</i>
Art. 128 – Scelta dei materiali.....	53
Art. 129 – Regolamentazione del flusso delle cassette di scarico.....	53
Art. 130 – Alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie	53
Art. 131 – Accumulo e riutilizzo dell’acqua piovana	54
<i>Capo 3 – Igiene ambientale.....</i>	<i>55</i>
Art. 132 – Salubrità del terreno	55
Art. 133 – Concimaie	55
Art. 134 – Disciplina degli scarichi.....	55
Art. 135 – Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile.....	55
Art. 136 – Scarichi di materiali e uso dell’acqua pubblica	55
Art. 137 – Manutenzione delle aree scoperte	55
Art. 138 – Salubrità dell’aria	55
<i>Titolo V - NORME PER LA SICUREZZA ANTISISMICA.....</i>	<i>56</i>
Art. 139 – Norme ed ambito di applicazione	56
Art. 140 – Altri riferimenti normativi	56
PARTE TERZA	57
MODALITA’ DI GESTIONE E DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	57
<i>Titolo I – LA GESTIONE DEL PIANO.....</i>	<i>57</i>
Art. 141 – Ufficio Unico di Piano	57
Art. 142 – Uffici Tecnici Comunali	57
<i>Titolo II – L’ATTUAZIONE DEL PIANO</i>	<i>57</i>
Art. 143 – Modalità di attuazione del Piano	57
Art. 144 – Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)	57
Art. 145 – Piani Operativi Temporalmente (P.O.T.).....	58
Art. 146 – Comparti edificatori	59
Art. 147 – Strumenti di pianificazione negoziata	60
<i>Titolo III – TITOLI ABILITATIVI</i>	<i>60</i>
<i>Capo 1 – Opere non soggette a titolo abilitativo.....</i>	<i>60</i>
Art. 148 – Attività edilizia totalmente libera.....	60
Art. 149 – Attività edilizia libera previo Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.)	61
Art. 150 – Attività edilizia libera previo Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)	61
<i>Capo 2 – Opere soggette a titolo abilitativo.....</i>	<i>62</i>
Art. 151 – Titoli abilitativi	62
Art. 152 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	62
Art. 153 – Permesso di Costruire (P.d.C.)	63
Art. 154 – Titoli abilitativi precedenti.....	70

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI, STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio e Urbanistico

1. Il Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19, "*Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria*", e successive integrazioni e modificazioni, è annesso al Piano Strutturale in forma Associata (P.S.A.) ed ha efficacia nel territorio dei Comuni di Altilia, Belsito, Malito, Marzi, Paterno Calabro e Santo Stefano di Rogliano.

2. Il R.E.U. ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

3. Il R.E.U., in conformità al P.S.A., stabilisce:

- le norme urbanistiche e edilizie da rispettare negli ambiti territoriali definiti dal P.S.A., compresi quelli sottoposti a tutela o a salvaguardia ambientale e idrogeologica;
- le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti compresi quelli di telecomunicazione e di telefonia mobile;
- le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi;
- ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'art. 54 della L.R. 19/2002.

4. Il Regolamento Edilizio e Urbanistico contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio: gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività e per la domanda di permesso di costruire, i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia, di agibilità e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

5. Ai fini di cui ai comma precedenti, il P.S.A. e il R.E.U.:

- definiscono le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione Calabria e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- individuano l'articolazione del territorio interessato in sistemi, ambiti e sottoambiti territoriali unitari;
- definiscono le invarianti strutturali del medesimo territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali.

Art. 2 – Perequazione urbanistica

1. Nel rispetto dei principi della Legge Urbanistica Regionale 19/2002 (e ss.mm.ii.) e in particolare dell'art. 54, il R.E.U. si fa garante della perequazione urbanistica, distribuendo equamente i valori immobiliari prodotti dall'attuazione del P.S.A. e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal P.S.A. e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Associato (P.S.A.) riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.

3. Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Associato (P.S.A.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.

4. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

5. Il Piano Strutturale rappresenta il primo livello di attuazione delle misure perequative, in ottemperanza a ciò, così come disposto dalle Linee Guida di Attuazione della L.U.R., il modello perequativo adottato si fonda sulla perimetrazione e definizione di tutti gli Ambiti Territoriali Unitari per i quali è stata prevista una destinazione a carattere urbano. Conseguentemente si è proceduto all'elaborazione delle schede di assetto urbanistico annesse al presente R.E.U, specificando la localizzazione di massima delle infrastrutture e delle attrezzature fondamentali al disegno della struttura e le relative aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo. A tutte le aree così individuate è stato assegnato un Indice Territoriale di Base (anche detto plafond di edificabilità) determinato sulla base della complessiva capacità insediativa in modo che tutte le aree destinate ad usi urbani possano godere di una loro edificabilità indifferente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano.

6. Il R.E.U. ripartisce la complessiva capacità insediativa prevista, applicando indici di edificabilità differenziati in base alle condizioni geomorfologiche, ambientali e funzionali ed alle caratteristiche di ogni ambito, riconoscendo tuttavia la medesima capacità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, "in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio". Secondo questo modello i diritti edificatori spettanti ai valori posseduti potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni urbanizzabili concentrando la capacità edificatoria su lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito dei PAU all'interno di uno stesso Ambito Territoriale Unitario; oppure trasferendoli altrove (mobilità orizzontale dei diritti edificatori) su lotti della stessa proprietà o su quelli dati in permuta dal Comune.

7. La quantità di edificazione, sulla scorta delle indicazioni riportate nel comma 6, che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione urbana, (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione urbana) sarà composta da due quote:

- una quota spetta al terreno utilizzabile direttamente dai proprietari;
- una seconda quota che spettando al Comune può essere utilizzata per:
 - o operazioni di permuta con i privati;
 - o interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - o compensare eventuali limitazioni conseguenti da misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 3 – Elaborati costitutivi del P.S.A.

Il Piano Strutturale Associato, di cui il presente Regolamento costituisce parte fondamentale, si compone dei seguenti elaborati:

RG_DP	Relazione Generale	-
REL_DP	Relazione del Documento Definitivo	-
REU 1.0_DP	Regolamento Edilizio ed Urbanistico – Disposizioni generali	-
VAS_DP	Rapporto Ambientale	-
SSG 11.0	Relazione Geomorfologica	-
REL 10.0	Relazione Agro-pedologica	-

QNS 1.a	Carta dei piani sovracomunali e dei vincoli - assetto territoriale Regionale	scala 1:250.000
QNS 1.b	Carta dei piani sovracomunali e dei vincoli - assetto territoriale Provinciale	scala 1:100.000
QNV 2.a	Carta dei vincoli; tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche	scala 1:10.000
QNV 2.b	Carta dei vincoli; tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche	scala 1:10.000
QNV 2.c	Carta dei vincoli; tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche	scala 1:10.000
QNV 2.d	Carta dei vincoli; tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche	scala 1:10.000
QNV 2.e	Carta dei vincoli; tutela delle risorse naturali, culturali, storiche e paesaggistiche	scala 1:10.000
QNP 3.a	Programmi di Intervento e Progetti integrati - Comune di Altilia	scala 1:5.000
QNP 3.b	Programmi di Intervento e Progetti integrati - Comune di Belsito	scala 1:5.000
QNP 3.c	Programmi di Intervento e Progetti integrati - Comune di Malito	scala 1:5.000
QNP 3.d	Programmi di Intervento e Progetti integrati - Comune di Marzi	scala 1:5.000
QNP 3.e	Programmi di Intervento e Progetti integrati - Comune di Paterno Calabro	scala 1:5.000
QNP 3.f	Programmi di Intervento e Progetti integrati - Comune di Santo Stefano di Rogliano	scala 1:5.000
QNC 4.a	Carta della pianificazione comunale vigente	scala 1:5.000
QNC 4.b	Carta della pianificazione comunale vigente	scala 1:5.000
QNC 4.c	Carta della pianificazione comunale vigente	scala 1:5.000
QNC 4.d	Carta della pianificazione comunale vigente	scala 1:5.000
QNC 4.e	Carta della pianificazione comunale vigente	scala 1:5.000
QAV 5.a	Censimento delle risorse Ambientali; Individuazione Caratteri, Valori e vulnerabilità; Carta di Sintesi delle risorse e delle criticità del Sistema Ambientale; Identificazione e valutazione dei Rischi Territoriali	scala 1:10.000
QAV 5.b	Censimento delle risorse Ambientali; Individuazione Caratteri, Valori e vulnerabilità; Carta di Sintesi delle risorse e delle criticità del Sistema Ambientale; Identificazione e valutazione dei Rischi Territoriali	scala 1:10.000
QAV 5.c	Censimento delle risorse Ambientali; Individuazione Caratteri, Valori e vulnerabilità; Carta di Sintesi delle risorse e delle criticità del Sistema Ambientale; Identificazione e valutazione dei Rischi Territoriali	scala 1:10.000

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

QAV 5.d	Censimento delle risorse Ambientali; Individuazione Caratteri, Valori e vulnerabilità; Carta di Sintesi delle risorse e delle criticità del Sistema Ambientale; Identificazione e valutazione dei Rischi Territoriali	scala 1:10.000
QAV 5.e	Censimento delle risorse Ambientali; Individuazione Caratteri, Valori e vulnerabilità; Carta di Sintesi delle risorse e delle criticità del Sistema Ambientale; Identificazione e valutazione dei Rischi Territoriali	scala 1:10.000
QSD 6	Dinamiche Demografiche	scala 1:30.000 scala 1:80.000
QSE 7	Sistema Economico	scala 1:80.000
QSR 8	Risorse del Territorio; Infrastrutture territoriali; Valori, risorse e identità; Sistema relazionale	scala 1:20.000
QMI 9.a	Sistema Insediativo	scala 1:5.000
QMI 9.b	Sistema Insediativo	scala 1:5.000

SSA 10.1a	Carta dell'uso del territorio	scala 1:5.000
SSA 10.1b	Carta dell'uso del territorio	scala 1:5.000
SSA 10.1c	Carta dell'uso del territorio	scala 1:5.000
SSA 10.1d	Carta dell'uso del territorio	scala 1:5.000
SSA 10.1e	Carta dell'uso del territorio	scala 1:5.000
SSA 10.2a	Carta dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.2b	Carta dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.2c	Carta dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.2d	Carta dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.2e	Carta dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.3a	Carta della capacità d'uso dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.3b	Carta della capacità d'uso dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.3c	Carta della capacità d'uso dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.3d	Carta della capacità d'uso dei suoli	scala 1:5.000
SSA 10.3e	Carta della capacità d'uso dei suoli	scala 1:5.000
SAA 10.4a	Zonizzazione del territorio rurale	scala 1:5.000
SAA 10.4b	Zonizzazione del territorio rurale	scala 1:5.000
SAA 10.4c	Zonizzazione del territorio rurale	scala 1:5.000
SAA 10.4d	Zonizzazione del territorio rurale	scala 1:5.000
SAA 10.4e	Zonizzazione del territorio rurale	scala 1:5.000
SSG 11.1a	Carta geologica e strutturale	scala 1:10.000
SSG 11.1b	Carta geologica e strutturale	scala 1:10.000
SSG 11.1c	Carta geologica e strutturale	scala 1:10.000
SSG 11.1d	Carta geologica e strutturale	scala 1:10.000
SSG 11.1e	Carta geologica e strutturale	scala 1:10.000
SSG 11.2a	Carta Geomorfologica	scala 1:10.000
SSG 11.2b	Carta Geomorfologica	scala 1:10.000

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

SSG 11.2c	Carta Geomorfologica	scala 1:10.000
SSG 11.2d	Carta Geomorfologica	scala 1:10.000
SSG 11.2e	Carta Geomorfologica	scala 1:10.000
SSG 11.3a	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:10.000
SSG 11.3b	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:10.000
SSG 11.3c	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:10.000
SSG 11.3d	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:10.000
SSG 11.3e	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:10.000
SSG 11.4a	Carta clivometrica	scala 1:10.000
SSG 11.4b	Carta clivometrica	scala 1:10.000
SSG 11.4c	Carta clivometrica	scala 1:10.000
SSG 11.4d	Carta clivometrica	scala 1:10.000
SSG 11.4e	Carta clivometrica	scala 1:10.000
SSG 11.5a	Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
SSG 11.5b	Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
SSG 11.5c	Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
SSG 11.5d	Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
SSG 11.5e	Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
SSG 11.6a	Carta geologico-tecnica	scala 1:10.000
SSG 11.6b	Carta geologico-tecnica	scala 1:10.000
SSG 11.6c	Carta geologico-tecnica	scala 1:10.000
SSG 11.6d	Carta geologico-tecnica	scala 1:10.000
SSG 11.6e	Carta geologico-tecnica	scala 1:10.000
SSG 11.7a	Carta dei vincoli geo-ambientali	scala 1:10.000
SSG 11.7b	Carta dei vincoli geo-ambientali	scala 1:10.000
SSG 11.7c	Carta dei vincoli geo-ambientali	scala 1:10.000
SSG 11.7d	Carta dei vincoli geo-ambientali	scala 1:10.000
SSG 11.7e	Carta dei vincoli geo-ambientali	scala 1:10.000
SSG 11.8a	Carta di sintesi (delle pericolosità geologiche)	scala 1:10.000
SSG 11.8b	Carta di sintesi (delle pericolosità geologiche)	scala 1:10.000
SSG 11.8c	Carta di sintesi (delle pericolosità geologiche)	scala 1:10.000
SSG 11.8d	Carta di sintesi (delle pericolosità geologiche)	scala 1:10.000
SSG 11.8e	Carta di sintesi (delle pericolosità geologiche)	scala 1:10.000
SSG 11.9a	Fattibilità delle azioni di Piano	scala 1:10.000
SSG 11.9b	Fattibilità delle azioni di Piano	scala 1:10.000
SSG 11.9c	Fattibilità delle azioni di Piano	scala 1:10.000
SSG 11.9d	Fattibilità delle azioni di Piano	scala 1:10.000
SSG 11.9e	Fattibilità delle azioni di Piano	scala 1:10.000

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

SSE 12.a	Analisi e studio Acustico	scala 1:10.000
SSE 12.b	Analisi e studio Acustico	scala 1:10.000
SSE 12.c	Analisi e studio Acustico	scala 1:10.000
SSE 12.d	Analisi e studio Acustico	scala 1:10.000
SSE 12.e	Analisi e studio Acustico	scala 1:10.000
SSM 13	Analisi della Mobilità, trasporti, parcheggi, con perimetrazione Centro storico	scala 1:25.000
SSI 14	Analisi puntuale su particolari Immobili	scala 1:20.000

PSR 15.a	Individuazione degli elementi salienti di Riferimento del Quadro Conoscitivo	scala 1:10.000
PSR 15.b	Individuazione degli elementi salienti di Riferimento del Quadro Conoscitivo	scala 1:10.000
PSR 15.c	Individuazione degli elementi salienti di Riferimento del Quadro Conoscitivo	scala 1:10.000
PSR 15.d	Individuazione degli elementi salienti di Riferimento del Quadro Conoscitivo	scala 1:10.000
PSR 15.e	Individuazione degli elementi salienti di Riferimento del Quadro Conoscitivo	scala 1:10.000
PSP 16.a	Individuazione delle strategie azioni di piano - Comune di Altilia	scala 1:15.000
PSP 16.b	Individuazione delle strategie ed azioni di piano - Comune di Belsito	scala 1:15.000
PSP 16.c	Individuazione delle strategie ed azioni di piano - Comune di Malito	scala 1:15.000
PSP 16.d	Individuazione delle strategie ed azioni di piano - Comune di Marzi	scala 1:15.000
PSP 16.e	Individuazione delle strategie ed azioni di piano - Comune di Paterno Calabro	scala 1:15.000
PSP 16.f	Individuazione delle strategie ed azioni di piano - Comune di Santo Stefano di Rogliano	scala 1:15.000
PSM 17.a	Individuazione di Massima delle principali scelte di piano - Altilia	scala 1:10.000
PSM 17.b	Individuazione di Massima delle principali scelte di piano - Belsito/Malito	scala 1:10.000
PSM 17.c	Individuazione di Massima delle principali scelte di piano - Marzi/Santo Stefano di Rogliano	scala 1:10.000
PSM 17.d	Individuazione di Massima delle principali scelte di piano - Paterno Calabro	scala 1:10.000

DCT 18.a	Struttura ed invarianti territoriali con classificazione del territorio comunale di Altilia	scala 1:5.000
DCT 18.b	Struttura ed invarianti territoriali con classificazione del territorio comunale di Belsito	scala 1:5.000
DCT 18.c	Struttura ed invarianti territoriali con classificazione del territorio comunale di Malito	scala 1:5.000
DCT 18.d	Struttura ed invarianti territoriali con classificazione del territorio comunale di Marzi	scala 1:5.000
DCT 18.e	Struttura ed invarianti territoriali con classificazione del territorio comunale di Paterno Calabro	scala 1:5.000
DCT 18.f	Struttura ed invarianti territoriali con classificazione del territorio comunale di Santo Stefano di Rogliano	scala 1:5.000

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

TRS 19.a	Trasposizione della fattibilità geologica sulla pianificazione di progetto - Altilia	scala 1:5.000
TRS 19.b	Trasposizione della fattibilità geologica su pianificazione di progetto - Belsito	scala 1:5.000
TRS 19.c	Trasposizione della fattibilità geologica su pianificazione di progetto - Malito	scala 1:5.000
TRS 19.d	Trasposizione della fattibilità geologica su pianificazione di progetto - Marzi	scala 1:5.000
TRS 19.e	Trasposizione della fattibilità geologica su pianificazione di progetto - Paterno Calabro	scala 1:5.000
TRS 19.f	Trasposizione della fattibilità geologica su pianificazione di progetto - Santo Stefano di Rogliano	scala 1:5.000

Art. 4 – Validità ed efficacia

1. In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 27 bis della Legge Regionale 19/2002 (e ss.mm.ii.), il Regolamento Edilizio ed Urbanistico entra in vigore unitamente al P.S.A., a seguito dell'approvazione da parte dei Consigli Comunali dei Comuni di Altilia, Belsito, Malito, Marzi, Paterno Calabro, Santo Stefano di Rogliano, dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.

2. Il presente Regolamento deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Associato, di cui fa parte integrante. In caso di non conformità tra le norme scritte del R.E.U. e le disposizioni grafiche del P.S.A., sono comunque prevalenti le norme del R.E.U.. In caso di discordanza tra norme del R.E.U., prevalgono le più restrittive. In caso di discordanza tra norme grafiche del P.S.A., prevalgono quelle di maggior dettaglio.

3. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E.U. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio di competenza del P.S.A..

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E.U. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dai Comuni che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Titolo II – DEFINIZIONI

Capo 1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 5 – Superficie territoriale (ST)

1. Rappresenta la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica.

2. Comprende la superficie fondiaria e le aree per le dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

Art. 6 – Superficie fondiaria (SF)

1. Rappresenta la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

2. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

Art. 7 – Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (SU₁)

1. Rappresenta la superficie necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, le opere elencate al comma 3 dell'art. 50.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 8 – Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (SU₂)

1. Rappresenta la superficie necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
2. Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria, le opere elencate al comma 4 dell'art. 50.

Art. 9 – Superficie minima di intervento (S_{MIN})

1. Si intende l'area minima della quale si deve disporre per poter predisporre ed eseguire un intervento urbanistico o edilizio esecutivo.

Art. 10 – Lotto minimo di intervento (L_{MIN})

1. Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

Art. 11 – Superficie coperta (SC)

1. Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Art. 12 – Superficie permeabile (SP)

1. Rappresenta la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Art. 13 – Superficie totale (ST)

1. Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Art. 14 – Superficie lorda (SL)

1. Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
2. Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione delle superfici lorde, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della L.R. 19/2002 (e ss.mm.ii.), i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque.

Art. 15 – Superficie utile (SU)

1. Si intende la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Art. 16 – Superficie accessoria (SA)

1. Si intende la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Art. 17 – Superficie complessiva di un edificio (SC)

1. Si intende la somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie accessoria (SA).

$$SC = SU + 60\% SA$$

Art. 18 – Superficie calpestabile (SCALP)

1. Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Art. 19 – Numero dei piani (NP)

1. Rappresenta il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Art. 20 – Volume totale o volumetria complessiva (V)

1. Si intende la somma dei prodotti delle superfici totali di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

2. Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione dei volumi, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della L.R. 19/2002 (e ss.mm.ii.):

- i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Art. 21 – Altezza lorda (HI)

1. Si intende la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

2. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Art. 22 – Altezza del fronte dell'edificio (Hf)

1. Si intende l'altezza di ciascuno dei fronti di un edificio misurata come distanza tra le seguenti quote inferiori e superiori di riferimento:

- quota inferiore: la quota media dell'esistente o previsto marciapiede antistante il fronte, qualora l'edificio prospetti direttamente su strada pubblica o, in tutti gli altri casi, la quota media di campagna misurata lungo il fronte prima della sistemazione definitiva;
- quota superiore: si considera la maggiore tra le seguenti:

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, sia orizzontale che inclinato. In particolare, nel caso di solaio inclinato si considera la quota calcolata nel punto medio.
- la quota inferiore della linea di gronda, se posta ad una quota superiore rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

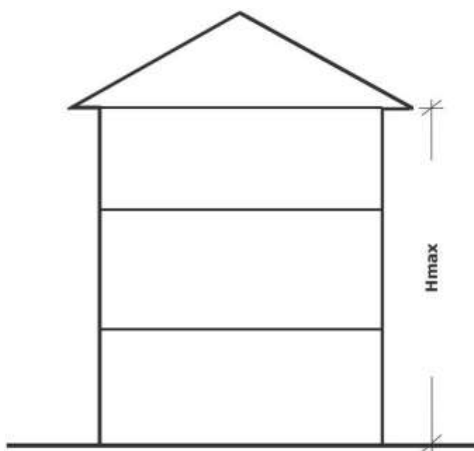
2. Nel caso di edificazione su diverse quote è ammissibile l'aumento dell'altezza di 3 m tramite realizzazione di un piano seminterrato.

3. Non concorrono alla misura dell'altezza delle fronti, quando strutturalmente ed architettonicamente distinguibili dai volumi abitabili, il vano scala, il vano ascensore nonché gli elementi e volumi tecnici, previsti in sommità, strettamente necessari ad al funzionamento, all'accesso o al contenimento degli impianti tecnici idrico, termico, televisivo, condizionamento.

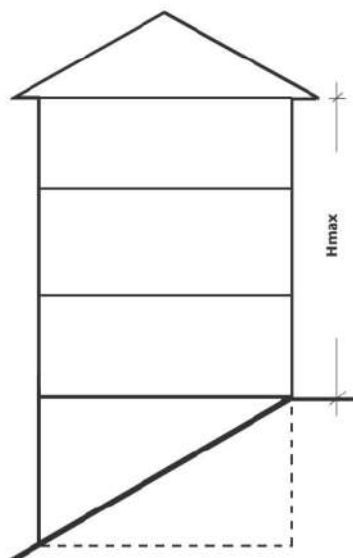
Art. 23 – Altezza massima dell'edificio (H_{max})

1. Si intende l'altezza massima tra quelle dei vari fronti H_f .

2. Non è da considerarsi nei computi per la determinazione delle altezze massime, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della L.R. 19/2002 (e ss.mm.ii.), il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri, se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.



Esempio A: edificio su piano di terreno orizzontale



Esempio B: edificio su piano di terreno inclinato

Art. 24 – Altezza utile (H_u)

1. Si intende l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

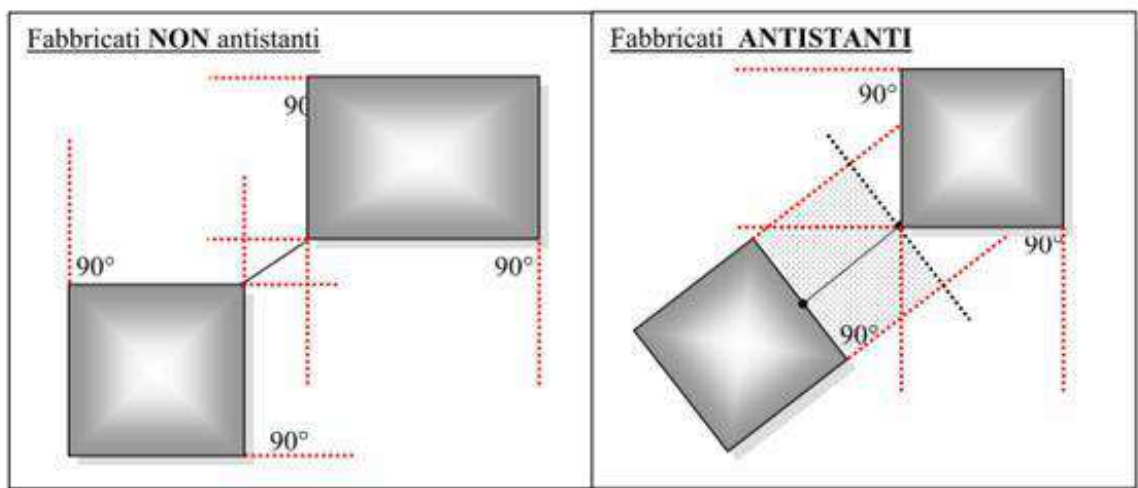
Art. 25 – Distanza tra gli edifici (D_e)

1. Rappresenta la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nel punto di massima sporgenza delle pareti dell'edificio, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

2. Si definisce parete antistante, o frontistante, o prospiciente di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

3. Nel caso di edifici aventi pareti antistanti, la distanza tra gli stessi va misurata in pianta e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
4. Nel caso di edifici non aventi pareti antistanti, deve comunque, in ogni punto, essere rispettata la distanza minima prescritta.
5. Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione delle distanze tra gli edifici, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della L.R. 19/2002 (e ss.mm.ii.), i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque.



Art. 26 – Distanza dai confini (Dc)

1. Rappresenta la distanza della costruzione dai confini di proprietà, misurata nel punto di massima sporgenza fuori terra della parete dell'edificio con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.
2. Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione delle distanze dai confini, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della LR 19/2002 (e ss.mm.ii.), i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque.

Art. 27 – Distanza dalle strade (Ds)

1. Rappresenta la distanza della costruzione dal ciglio della strada, misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio.
2. Si definisce ciglio della strada, ai sensi del D.M. del 1 Aprile 1968, n.1404, la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
3. Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione delle distanze dalle strade, secondo quanto previsto dal punto 1 dell'art. 49 della L.R. 19/2002 (e ss.mm.ii.), i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 28 – Deroghe alle distanze

1. Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.
2. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
 - ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
 - ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebo su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a m 1.5 di altezza;
 - alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
3. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

Art. 29 – Abitanti insediabili (Ai)

1. Rappresenta il numero di abitanti insediabili in un'area. Si ottiene dividendo la SUL per la superficie lorda attribuita a ciascun abitante.

Art. 30 – Carico Urbanistico (Cu)

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento, in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.
2. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
3. Il carico urbanistico è classificato nel seguente modo:
 - Nullo (Cu_0);
 - Basso (Cu_B);
 - Medio (Cu_M);
 - Alto (Cu_A);
 - Elevato (Cu_E).

Capo 2 – Indici urbanistici ed edilizi

Art. 31 – Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. Rappresenta il rapporto tra la superficie utile lorda realizzabile e la superficie territoriale.

Art. 32 – Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. Rappresenta il rapporto tra la superficie utile lorda realizzabile e la superficie fondiaria.

Art. 33 – Indice di edificabilità territoriale (IT)

1. Esprime la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 34 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)

1. Esprime la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Art. 35 – Indice di copertura (IC)

1. Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente.

Art. 36 – Indice di permeabilità territoriale (IPT)

1. Rappresenta il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

Art. 37 – Indice di permeabilità fondiaria (IPF)

1. Rappresenta il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

Capo 3 – Usi del territorio

Art. 38 – Destinazioni d'uso

1. Si definisce destinazione d'uso di un'area il complesso di usi o di funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica per l'area.

2. Si definisce destinazione d'uso *in atto* di un immobile o di una unità immobiliare, quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Art. 39 – Categorie di destinazione d'uso

1. Il R.E.U. individua i seguenti gruppi e sottogruppi di destinazioni d'uso:

Codice	Definizione	Carico urbanistico
UR	Usi Residenziali	
UR_1	<i>Residenza</i> : comprende gli spazi abitativi. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast).	Cu_B
UR_2	<i>Residenza collettiva</i> : comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, caserme etc.	Cu_B
UR_3	<i>Annessi alla residenza</i> : comprendono locali di accesso, cantine, magazzini, a diretto servizio della residenza.	Cu_B
UR_4	<i>Box e autorimesse privati a servizio della residenza</i> : interrati o di superficie.	Cu_0
UT	Usi Turistico ricettivi	
UT_1	<i>Attività ricettive alberghiere</i> : comprendono gli alberghi, i motels, le residenze turistico-alberghiere, i villaggi albergo, le residenze della salute, gli alberghi diffusi, incluse le sale per convegni, le attrezzature sportive e ricreative complementari, nonché gli spazi di servizio (cantine, lavanderie, magazzini, autorimesse, etc.).	Cu_M

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

UT_2	<i>Attività ricettive extra-alberghiere:</i> comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, residence, centri soggiorno-studi, rifugi escursionistici, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa, incluse le attrezzature sportive e ricreative complementari, nonché i relativi spazi di servizio (cantine, lavanderie, magazzini, autorimesse, etc.).	Cu_M
UC	Usi Commerciali	
UC_1	<i>Esercizi commerciali di vicinato:</i> comprendono gli esercizi commerciali di piccola dimensione che, ai sensi del D.lgs 114/1998 (e ss.mm.ii.), hanno una superficie di vendita non superiore a 150 mq, oltre ai relativi depositi e magazzini.	Cu_B
UC_2	<i>Medie strutture di vendita:</i> comprendono le attività di commercio al dettaglio che, ai sensi del D.lgs 114/1998 (e ss.mm.ii.), vengono svolte in esercizi singoli con una superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1500 mq, oltre ai relativi depositi e magazzini. Si distinguono in: <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto</i> ✓ <i>Medie strutture di vendita del settore non alimentare</i> 	Cu_M
UC_3	<i>Grandi strutture di vendita:</i> comprendono le attività di commercio al dettaglio che, ai sensi del D.lgs 114/1998 (e ss.mm.ii.), vengono svolte in esercizi singoli con una superficie di vendita superiore a 1500 mq, oltre ai relativi depositi e magazzini. Si distinguono in: <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto</i> ✓ <i>Grandi strutture di vendita del settore non alimentare</i> 	Cu_A
UC_4	<i>Centri commerciali:</i> ai sensi del D.lgs 114/1998 (e ss.mm.ii.) comprendono le medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.	Cu_E
UC_5	<i>Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi:</i> comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari.	Cu_M
UC_6	<i>Esposizioni, mostre di carattere commerciale:</i> comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale e usi analoghi, oltre agli spazi di servizio e a quelli per usi complementari all'attività principale.	Cu_B
UP	Usi Produttivi	
UP_1	<i>Artigianato di servizio:</i> comprende tutti i tipi di attività di artigianato di servizio, ovvero quello dei servizi alla casa, alla persona, ai beni di produzione, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e moto), oltre agli spazi di servizio e magazzino.	Cu_B
UP_2	<i>Artigianato di servizio agli automezzi:</i> comprende tutte le attività di artigianato di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli, di assistenza e riparazione nonché di soccorso stradale, oltre agli spazi di servizio e di magazzino.	Cu_B

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

UP_3	<i>Piccole officine e laboratori artigianali:</i> comprende le attività produttive manifatturiere esercitate in piccole officine e laboratori artigianali, inclusi gli spazi di servizio e magazzino.	Cu_B
UP_4	<i>Attività artistiche:</i> comprendono laboratori artistici, studi d'arte etc., inclusi gli spazi di servizio e magazzino.	Cu_B
UP_5	<i>Piccola industria e artigianato industriale:</i> comprende, oltre agli edifici e alle strutture tecnologiche direttamente collegate all'attività principale, gli spazi di servizio, i depositi e i magazzini.	Cu_M
UP_6	<i>Industria media-grande:</i> comprende, oltre agli edifici e alle strutture tecnologiche direttamente collegate all'attività principale, gli spazi di servizio, i depositi e i magazzini.	Cu_A
UP_7	<i>Impianti di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti:</i> comprendono gli impianti di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.	Cu_A
UP_8	<i>Impianti di produzione di energia:</i> comprendono centrali idroelettriche, centrali termiche, campi fotovoltaici, campi eolici, etc.	Cu_B
UA	Usi Agricoli	
UA_1	<i>Residenza agricola:</i> comprende, oltre agli spazi abitativi necessari alla conduzione del fondo, anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie etc.).	Cu_0
UA_2	<i>Impianti e attrezzature di servizio all'agricoltura:</i> comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di floricoltura (serre di tipo aziendale ed interaziendale), di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico - venatorie, depositi di attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola (fertilizzanti, sementi, antiparassitari, etc.), silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.	Cu_0
UA_3	<i>Impianti produttivi agro-alimentari:</i> comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.	Cu_B
UA_4	<i>Attività agrituristiche:</i> sono considerate attività agrituristiche, ai sensi della Legge Nazionale sull'Agriturismo n. 96/2006, le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.	Cu_0
US	Servizi e attrezzature pubbliche e private di uso pubblico	
US_1	<i>Pubblici esercizi:</i> comprendono le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, pasticcerie, gelaterie etc., inclusi gli spazi di servizio e di magazzino. Comprendono, inoltre, gli esercizi dove la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e di svago, quali sale da ballo, locali notturni etc., oltre agli spazi di servizio e magazzino.	-

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

US_1.1	Ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.	Cu_M
US_1.2	Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari.	Cu_A
US_2	<i>Attività professionali e direzionali:</i> comprendono le attività direzionali, finanziarie, bancarie, amministrative e terziarie in genere, sia di tipo minore e a modesto concorso di pubblico, quali piccoli uffici e studi professionali a carattere prevalentemente privato sia ad elevato concorso di pubblico, quali attività terziarie e direzionali pubbliche o private.	-
US_2.1	Piccoli uffici e studi professionali, studi medici, ambulatori privati, veterinari etc.	Cu_B
US_2.2	Attività terziarie e direzionali, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività di servizio alle imprese, servizi per la ricerca applicata etc.	Cu_M
US_3	<i>Attività culturali:</i> comprendono cinema, teatri, multisala cinematografiche, locali per lo spettacolo in genere, sale da concerto, sale per incontri e dibattiti, musei, biblioteche etc., compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale.	-
US_3.1	Multisala cinematografica	Cu_E
US_3.2	Cinema, teatro, sala da concerto	Cu_A
US_3.3	Museo, sala polifunzionale	Cu_M
US_3.4	Biblioteca	Cu_B
US_4	<i>Servizi socio-sanitari e di assistenza:</i> comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, ambulatori, servizi per gli anziani, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione etc., oltre agli spazi complementari e di servizio.	-
US_4.1	Ospedale, clinica privata	Cu_E
US_4.2	Ambulatori pubblici, ASL	Cu_M
US_4.3	Chiesa e relativi uffici	Cu_M
US_4.4	Residenza sanitaria assistenziale, casa-albergo	Cu_M
US_4.5	Centro anziani, centro sociale	Cu_B
US_5	<i>Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali:</i> comprendono le attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, oltre agli spazi complementari e di servizio.	-
US_5.1	Uffici comunali	Cu_A
US_5.2	Uffici provinciali, regionali, rappresentanze di governo etc.	Cu_M
US_6	<i>Attrezzature per l'istruzione:</i> comprendono i servizi e le attrezzature per l'istruzione prescolastica e d'infanzia (asili nido e scuole materne), nonché quelli relativi all'istruzione dell'obbligo (scuole elementari e medie) e superiore (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, sedi universitarie e post-universitarie, attività di ricerca scientifica), oltre alle attività correlate.	-

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

US_6.1	Scuola dell'Infanzia e asili nido	Cu_B
US_6.2	Servizi per l'Istruzione dell'obbligo e superiore	Cu_M
US_6.3	Università, centri di ricerca	Cu_A
US_7	<i>Attrezzature sportive:</i> comprendono gli impianti e i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, stadi, campi e piste per la pratica sportiva, scuole di danza, con relativi spogliatoi e tribune.	-
US_7.1	Stadi, palazzetti dello sport	Cu_A
US_7.2	Piscine, campi sportivi	Cu_M
US_7.3	Palestre, scuole di danza	Cu_B
US_8	<i>Parcheggi privati:</i> comprendono i parcheggi multipiano, i parcheggi a pagamento etc.	Cu_0
US_9	<i>Distributori di carburante:</i> comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.	Cu_0
US_10	<i>Attrezzature per la sicurezza e l'ordine pubblico:</i> comprendono le caserme delle Forze Armate, le carceri, i riformatori, le sedi della Protezione Civile, le caserme dei Vigili del Fuoco etc., oltre agli spazi complementari e di servizio.	Cu_M
US_11	<i>Aree cimiteriali:</i> comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.	Cu_M

2. Per quanto riguarda gli usi non previsti nella classificazione di cui al comma 1 si procederà per analogia funzionale.

Capo 4 – Interventi urbanistici ed edilizi

Art. 40 – Categorie di intervento

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del P.S.A. e a quelle del presente Regolamento.

2. In particolare, la disciplina degli interventi di trasformazione previsti dal R.E.U. e dal P.S.A. si articola nelle seguenti categorie di intervento:

- Interventi di manutenzione ordinaria (M.O.)
- Interventi di manutenzione straordinaria (M.S.)
- Interventi di restauro e risanamento conservativo (R.R.C.)
- Interventi di ristrutturazione edilizia (R.E.)
- Interventi di nuova costruzione (N.C.)
- Interventi di ristrutturazione urbanistica (R.U.)
- Interventi di ampliamento e/o sopraelevazione
- Interventi di demolizione senza ricostruzione
- Interventi per il superamento delle barriere architettoniche

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- Cambio di destinazione d'uso

Art. 41 – Interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.)

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria (M.O.), per come riportato nell'art.3_comma 1_lettera a del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. In particolare, gli interventi di M.O. riguardano:

- le opere di tinteggiatura, riparazione, rinnovamento, ripristino e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti ed infissi;
- le opere di tinteggiatura, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originali e preesistenti, quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni e cancelli;
- le opere di manutenzione di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali ad essi dedicati;
- l'installazione di condizionatori d'aria e pompe di calore;
- le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportino modifiche esterne.

3. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali e artigianali), costituiscono interventi di M.O. anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici e di lavorazione.

4. Gli interventi di M.O. rientrano nell'attività edilizia libera e non sono soggetti pertanto ad alcuna procedura tecnico-amministrativa.

Art. 42 – Interventi di Manutenzione Straordinaria (M.S.)

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria (M.S.), per come riportato nell'art.3_comma 1_lettera b del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi edilizi le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. In particolare, gli interventi di M.S. riguardano:

- le opere di rifacimento o la sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, con modificazione delle caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originali e preesistenti nel rispetto delle norme del presente R.E.U. per i diversi ambiti territoriali individuati dal P.S.A., quali: intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni e cancelli;
- l'apertura, la chiusura o la modifica della geometria dei vani di porte e finestre esterne esistenti, nel rispetto delle norme del presente R.E.U. per i diversi ambiti territoriali individuati dal P.S.A.;
- la demolizione, la ricostruzione o la nuova costruzione di tramezzi interni anche per la realizzazione di ambienti di servizio (bagni, cucine, ecc.);
- la realizzazione o la modifica di impianti tecnologici e di servizi igienico-sanitari che non comportino la costruzione ex novo di locali, entro e fuori terra per detti impianti e servizi;
- la realizzazione di impianti plen-air di climatizzazione dell'aria (caldo-freddo) che non comportino la costruzione ex novo di locali, entro e fuori terra per detti impianti e servizi;
- la realizzazione di impianti di energie rinnovabili e di conservazione e risparmio dell'energia a servizio degli edifici, nel rispetto delle norme del presente R.E.U. per i diversi ambiti territoriali individuati dal P.S.A.;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- la realizzazione di opere accessorie ad edifici esistenti che non comporti, comunque, aumenti di volume e di superfici utili; in tale categoria rientra la realizzazione di centrali termiche, di impianti di ascensore e di volumi tecnici in genere, di scale di sicurezza, di intercapedini, di canne fumarie, nonché le sistemazioni esterne in aree di pertinenza, sempre nel rispetto delle norme del presente R.E.U. per i diversi ambiti territoriali individuati dal P.S.A..
- 3.** Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di M.S. anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.
- 4.** Più interventi di M.S. che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di validità del R.E.U. e del P.S.A. negli anni non devono in alcun modo costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.
- 5.** Gli interventi di M.S., ai sensi del D.P.R. 380/2001 (e ss.mm.ii.), si articolano in quelli che possono essere eseguiti previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e quelli che possono essere eseguiti previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

Art. 43 – Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (R.R.C.)

- 1.** Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo (R.R.C.), per come riportato nell'art.3_comma 1_lettera c del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 2.** In particolare, gli interventi di R.R.C. riguardano:
- la restituzione dell'edificio alle sue caratteristiche originali (eliminazione delle superfetazioni, eliminazione di balconi, eliminazione di rivestimenti di facciata, di opere e finiture accessorie incongrui con l'edificio), sulla base di comprovata documentazione storica;
 - il ripristino del numero delle unità immobiliari; ripristino delle preesistenze strutturali (aperture/chiusure/modificazioni di porte esterne o finestre);
 - gli interventi che, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, sono esclusivamente finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche o ad una migliore funzionalità d'uso, quali modifiche distributive interne per una funzionale sistemazione planimetrica ottenuta anche con spostamento di tramezzi, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, sempre che non comportino modifiche della struttura portante esistente.
- 3.** Gli interventi di R.R.C. sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e, nei casi previsti dalle presenti norme o da norme regionali e statali, accompagnata da autorizzazione di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 44 – Interventi di Ristrutturazione Edilizia (R.E.)

- 1.** Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia (R.E.), per come riportato nell'art.3_comma 1_lettera d del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 2.** In particolare, gli interventi di R.E. riguardano:
- la sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- la costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti anche fatiscenti con alterazione delle quote d'imposta;
- la modifica o lo spostamento dei collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.), anche con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
- la modifica delle coperture esistenti che preveda soluzioni strutturali diverse da quelle originarie, da realizzare in conformità delle norme del presente R.E.U. per i diversi ambiti territoriali individuati dal P.S.A.;
- consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse, per un rapporto di funzionalità, agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o strutture di facciate preesistenti, e la realizzazione di nuovi balconi;
- la modifica di superfici e volumi delle singole unità immobiliari e la variazione del numero delle stesse.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. Sono altresì considerabili interventi di Ristrutturazione Edilizia quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione di un fabbricato con sagoma, volumi, area di sedime non conformi a quello preesistente quando:

- le variazioni di sagoma e di volume sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche e/o tecniche, per osservare le prescrizioni di sicurezza determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima e purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e con le norme di tutela architettonica ed ambientale.
- le modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime siano dettate da esigenze di adeguamento alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per ciò che attiene allineamenti, distanze e distacchi.
- le modifiche introdotte alla sagoma, ai volumi, e aree di sedime sono necessarie al superamento delle barriere architettoniche.

5. Gli interventi di R.E., ai sensi del D.P.R. 380/2001 (e ss.mm.ii.), si articolano in quelli che possono essere eseguiti previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e quelli che sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 45 – Interventi di Nuova Costruzione (N.C.)

1. Costituiscono interventi di nuova costruzione (N.C.), per come riportato nell'art.3_comma 1_lettera e del D.P.R.n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto in seguito;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- 2.** Sono considerati interventi di nuova costruzione gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione su area libera di un fabbricato, non rientranti nei casi previsti ai commi 3 e 4 dell'art. 44.
 - 3.** Gli interventi di N.C. devono rispettare i parametri urbanistici e le norme edilizie del presente R.E.U. per il sub ambito territoriale individuato dal P.S.A. in cui si collocano.
 - 4.** Gli interventi di N.C. sono soggetti a Permesso di Costruire oneroso.

Art. 46 – Interventi di Ristrutturazione Urbanistica (R.U.)

- 1.** Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica (R.U.), per come riportato nell'art.3_comma 1_lettera f del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2.** Si considerano interventi di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte alla ridefinizione del tessuto urbano esistente, alla modifica del rapporto tra spazi edificati e spazi aperti e gli interventi che implicano, anche nelle aree urbanizzate, la necessità dell'attuazione di opere di urbanizzazione ad integrazione delle dotazioni esistenti.
- 3.** Sono interventi di ristrutturazione urbanistica le attività demolizione di edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici, fatta eccezione per i volumi dei manufatti pericolanti o che, in ogni caso, costituiscono un pericolo all'incolumità delle persone.
- 4.** La ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi che possono comportare:
 - risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
 - risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione), nel rispetto della struttura morfologica preesistente, con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche del contesto.

Art. 47 – Interventi di Ampliamento e/o Sopraelevazione

- 1.** Costituiscono gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti.
- 2.** Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto di parametri urbanistici ed edilizi fissati dal presente R.E.U., su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.
- 3.** Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ove ammessi, possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia.
- 4.** Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 48 – Interventi di Demolizione senza Ricostruzione

- 1.** Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi che riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

2. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie o delle aree destinate a verde pubblico.
3. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento possono essere individuati proponendone la demolizione, in sede di progetto edilizio.
4. Gli interventi di demolizione prevedono la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti residui di edifici giustapposti eventualmente interessati dall'intervento di demolizione.
5. La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.
6. Anche nei casi in cui non sia esplicitamente prevista e assentita, nell'ambito di un più ampio intervento di recupero dell'intero organismo edilizio, la demolizione è soggetta a titolo abilitativo autonomo.
7. La demolizione senza ricostruzione è soggetta a Permesso di Costruire.

Art. 49 – Interventi per il Superamento delle barriere architettoniche

1. Sono considerati interventi per il superamento delle barriere architettoniche, in riferimento alla specificazione di cui all'art. 6, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi finalizzati all'eliminazione degli elementi che limitano o rendono impossibile la fruizione di spazi, edifici e strutture, ostacolando in particolare il passaggio a bambini, anziani e persone con difficoltà motorie, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
2. Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che, viceversa, prevedono rampe e ascensori esterne ovvero che alterano la sagoma esterna, di cui all' Art. 44, Comma 4, del presente Regolamento, rientrano nella categoria della Ristrutturazione edilizia.

Art. 50 – Modifica di destinazione d'uso

1. Ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale n. 19 del 2002, e successive modifiche e integrazioni, si ha modifica di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazione diversa da quella in atto.
2. La disciplina dettagliata degli usi ammessi è stabilita dal R.E.U. per ogni ambito territoriale individuato nel P.S.A.. Sono ammessi esclusivamente cambi di destinazione d'uso tra gruppi di destinazioni e tra destinazioni d'uso consentite dal R.E.U. per ciascun ambito e sub ambito territoriale.
3. I raggruppamenti di destinazione sono quelli di cui all'Art. 39.
4. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni del carico urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del reperimento degli standard urbanistici aggiuntivi.
5. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.
6. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento di destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Titolo III – STANDARD URBANISTICI E AREE PUBBLICHE

Capo 1 – Dotazioni infrastrutturali degli insediamenti

Art. 51 – Opere di urbanizzazione

1. Si definiscono opere di urbanizzazione quelle aree, attrezzature e manufatti di interesse collettivo che debbono essere realizzate od individuate contestualmente allo sviluppo urbanistico di una porzione del territorio.

2. Le opere di urbanizzazione si dividono in opere di urbanizzazione primaria, così definite perchè indispensabili alla creazione dei presupposti per la fruizione delle aree insediate o da insediare, ed opere di urbanizzazione secondaria, perchè volte alla creazione delle condizioni di qualità urbana e vivibilità.

3. Ai sensi dell'art. 16, commi 7 e 7bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta o di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.
- le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Ai sensi dell'art. 26bis del Decreto legge n. 415 del 1989, convertito dalla legge n. 38 del 1990, gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria.

4. Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del D.P.R. n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- le aree verdi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art. 52 – Urbanizzazioni necessarie ai fini della trasformazione edilizia ed urbanistica in territorio urbanizzato o urbanizzabile

1. Sono considerate opere necessarie ai fini della trasformazione edilizia ed urbanistica in ambito urbano le opere di urbanizzazione primaria di cui al Art. 51, comma 3.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa solo nei casi in cui:

- l'area interessata da tali interventi risulti già servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- il richiedente l'intervento di trasformazione abbia sottoscritto una convenzione od un atto d'obbligo che lo impegna ad eseguire le opere di cui al comma 1 a servizio dell'area interessata unitamente al resto degli interventi oggetto della richiesta;
- le opere, di cui al comma 1, a servizio dell'area interessata dagli interventi, devono essere realizzate o completate dal Comune sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

Art. 53 – Oneri di urbanizzazione

1. In tutti i casi nei quali il richiedente l'intervento di trasformazione in ambito urbano non realizzi direttamente, le opere di cui all'Art. 51, Comma 1, il richiedente è tenuto a corrispondere al Comune gli oneri sostenuti o da sostenere per la loro realizzazione.

Art. 54 – Urbanizzazioni necessarie ai fini della trasformazione edilizia in territorio agricolo

1. La dotazione minima di opere di urbanizzazione primaria per gli insediamenti in territorio agricolo e forestale è la seguente:

- viabilità di accesso anche non asfaltata;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione idrica;
- rete fognaria o sistemi alternativi di smaltimento omologati .

2. In caso di interventi in territorio rurale diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, il richiedente deve garantire la presenza della dotazione di cui al comma 1 ovvero impegnarsi, con una convenzione od un atto d'obbligo, a realizzarli unitamente agli interventi oggetto della richiesta.

Capo 2 – Standard Urbanistici

Art. 55 – Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici

1. Al fine di assicurare una diversa e migliore qualità urbana, gli standard debbono contribuire ad elevare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e degli spazi collettivi idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini.

2. Gli standard di qualità, in particolare, si esprimono attraverso la definizione della quantità, della tipologia di tali dotazioni e delle caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.

3. Per gli insediamenti residenziali è fissata, ai sensi dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e salvo dove diversamente stabilito dal presente R.E.U. per specifici Ambiti Territoriali Unitari, la dotazione minima inderogabile di 18 mq per abitante insediato o da insediare, così ripartita:

- 4,50 mq/ab da destinare ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq/ab da destinare ad aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, etc..) ed altre.
- 9,00 mq/ab da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,50 mq/ab da destinare ad aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 765/1967).

4. Si assume, inoltre, che ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponda mediamente una superficie lorda abitabile di 30 mq (pari a circa 100 mc vuoto per pieno), comprensivi di destinazioni non

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc.).

5. Le aree destinate o da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sono di proprietà pubblica o assoggettate ad esproprio per pubblica utilità o ad atto d'obbligo che ne fissi la destinazione e l'uso pubblico.

6. E' possibile soddisfare la percentuale di standard urbanistici anche con servizi ed attrezzature private, purché definitivamente destinati ad attività collettive e previa convenzione con il Comune.

Art. 56 – Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici

1. Per gli insediamenti produttivi sono definiti, ai sensi dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e salvo dove diversamente stabilito dal presente R.E.U., i seguenti rapporti:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone del territorio a carattere storico e del territorio urbanizzato, è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 57 – Requisiti delle aree da destinare a standard

1. Le aree a standard da cedere al comune o, comunque, da destinare a tale uso nell'ambito delle attività di trasformazione urbanistica dovranno possedere i seguenti requisiti:

- dovranno essere ubicate in prossimità della strada o aree pubbliche, da queste direttamente accessibili mediante idonea viabilità sia veicolare che pedonale;
- dovranno essere ubicate in modo tale da poter essere effettivamente fruibili dalla collettività e non solo dai nuovi abitanti che si andranno ad insediare;
- non dovranno essere acclivi, frammentate e disomogenee;
- non dovranno essere poste in ambiti gravati da vincoli, servitù o altra condizione limitativa tale da non permettere la effettiva utilizzazione allo scopo per cui sono state individuate.

2. L'amministrazione verifica discrezionalmente il possesso dei requisiti di cui al comma precedente ed, eventualmente, può chiedere la modifica della localizzazione delle aree in cessione ovvero la loro monetizzazione.

Capo 3 – Parcheggi

Art. 58 – Categorie di parcheggi

1. Ai fini del seguente regolamento, i parcheggi sono distinti nelle seguenti categorie:

- Parcheggi pubblici:
 - di urbanizzazione primaria
 - di urbanizzazione secondaria
- Parcheggi privati:
 - di uso riservato
 - di uso comune
- Parcheggi privati non pertinentiali.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 59 – Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici si distinguono in parcheggi di proprietà pubblica, realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, e in parcheggi di uso pubblico che rimangono di proprietà privata, a cui è affidata la completa gestione, realizzati in forza di convenzioni attuative.

2. I parcheggi di uso pubblico non sono frazionabili. Sono destinati all'uso dei visitatori degli insediamenti residenziali, a clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta. Dovranno soddisfare le stesse esigenze funzionali dei parcheggi di proprietà pubblica, di cui al comma precedente, e rimanere di pertinenza comune agli edifici. Inoltre, dovranno essere collocati all'esterno del sedime dell'edificio ed essere facilmente accessibili.

3. Tra i parcheggi pubblici è possibile distinguere:

- i parcheggi di urbanizzazione primaria: sono parcheggi pubblici chiamati a soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono;
- i parcheggi di urbanizzazione secondaria: sono parcheggi pubblici di interesse generale, chiamati a soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

Art. 60 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici

1. La dotazione minima di superficie a parcheggio pubblico che deve essere garantita per abitante insediato è quella stabilita per ogni ambito territoriale unitario nei volumi successivi del presente regolamento.

Art. 61 – Parcheggi privati

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali. Tali parcheggi devono essere ricavati all'interno della superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti oppure in altre aree private che non facciano parte del lotto, posizionate in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale e collegate alle unità edilizie mediante percorsi pedonali senza barriere architettoniche.

2. I parcheggi privati sono distinti in:

- parcheggi di uso riservato: sono usufruibili da un solo utente o da un gruppo limitato e definito di utenti. In particolare, le autorimesse ad uso riservato possono costituire un edificio autonomo di pertinenza dell'edificio principale. Come disposto al comma 1, articolo 9 della L. n. 122/1989 i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, oppure nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. E' comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale;
- parcheggi di uso comune: sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza, devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; se localizzati all'interno di recinzioni, le eventuali chiusure degli accessi devono essere operanti nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza non è svolta; in caso di funzione residenziale, i parcheggi privati di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne. Ai sensi e con le modalità di cui al comma 4, articolo 9 della L. n. 122/1989, i parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati possono essere realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

stesse, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società e/o cooperative.

Art. 62 – Dotazioni minime di parcheggi privati

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. Oltre al rispetto delle dotazioni minime di cui al comma 1, per i nuovi insediamenti a carattere commerciale o direzionale, il dimensionamento delle aree per parcheggi dovrà essere effettuato garantendo anche il soddisfacimento delle prescrizioni contenute nell'art. 9 della L.R. n. 17 del 1999 (e ss.mm.ii.), per cui la dotazione di aree destinate a parcheggio è così stabilita:

- per le aree di centro storico non può risultare inferiore a 0,4 mq. Per ogni mq di superficie di vendita e può essere disponibile, in un raggio di almeno 300 m dal perimetro dell'area dell'intervento;
- nelle altre zone territoriali nella misura di 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore alimentare, di 0,8 mq per ogni mq di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore non alimentare, di 2 mq per ogni mq di superficie delle medie e grandi strutture autorizzate per il settore alimentare e di 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita per le medie e grandi strutture non alimentari;
- per le zone di espansione, limitatamente alle grandi strutture di vendita del settore alimentare nella misura di 2,5 mq per ogni mq di superficie di vendita.

3. La Legge 17/1999 (e ss.mm.ii.) stabilisce inoltre che i requisiti relativi alle aree destinate a parcheggio devono sussistere anche a seguito di modifiche della superficie di vendita che comportino il rilascio di nuova autorizzazione.

Art. 63 – Parcheggi privati non pertinenziali

1. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

2. Nei tessuti strutturati e/o consolidati, i parcheggi privati non pertinenziali possono essere realizzati fuori terra solo nei casi previsti dalle norme, ovvero nel sottosuolo di aree private nel rispetto dei vincoli e/o dei parametri ecologici previsti dalle norme e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

PARTE SECONDA

NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA

Titolo I – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI

Capo 1 – Qualità formale e compositiva degli edifici e degli insediamenti

Art. 64 – Decoro delle costruzioni e delle aree di pertinenza

1. Tutte le parti degli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto attiene ai materiali da impiegare, che agli intonaci, alle tinte e alle decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici circostanti.

2. Nelle pareti degli edifici di nuova costruzione o oggetto di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, prospettanti su spazi pubblici, è sempre vietato sistemare tubi di scarico di impianti idraulici e igienici, canne di ventilazione, caldaie per il riscaldamento o per la produzione di acqua calda, condizionatori e simili, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armoniosamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.

3. Quando le fronti di un edificio o le condizioni delle aree pertinenziali siano, a parere degli organi comunali competenti, indecorose per l'ambiente, il Dirigente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di riparazione e ripristino entro un termine non superiore a quattro mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese relative mediante applicazione delle disposizioni di legge.

Art. 65 – Murature, intonaci e tinteggiature

1. Laddove non diversamente stabilito dalle presenti norme, sono ammesse tutte le modalità di trattamento delle murature degli edifici.

2. Le amministrazioni comunali associate nel P.S.A. possono predisporre specifici Piani del Colore per definire, per tutto il territorio comunale o per specifici ambiti comunali, i criteri e le prescrizioni riguardanti i colori da adottare per le facciate e per gli esterni degli edifici.

3. Per gli edifici esistenti interessati da interventi in regime di attività libera, sono da evitare sia per i rivestimenti che per le tinteggiature colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale, salvo quanto diversamente stabilito dal presente R.E.U. per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal P.S.A..

4. Per i nuovi edifici e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, il colore dei prospetti degli edifici dovrà essere indicato in fase di progetto, fatta salva la possibilità di prescrivere l'esecuzione di campioni, salvo quanto diversamente stabilito dal presente R.E.U. per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal P.S.A..

Art. 66 – Infissi, serramenti esterni ed opere in ferro

1. Per gli infissi degli edifici è ammesso l'utilizzo di qualsiasi materiale ad eccezione dell'alluminio anodizzato nelle tinte bronzo o alluminio, salvo quando diversamente stabilito dal R.E.U. per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal P.S.A..

2. Gli infissi esterni degli edifici ricadenti nel Centro Storico devono avere la stessa dimensione e forma di quelli originari, nonché lo stesso spartito quando questo sia individuabile.

3. Qualora aggettanti su uno spazio pubblico, dotato o meno di marciapiedi, gli infissi esterni che si aprono verso l'esterno e le inferriate sporgenti non sono ammesse a un'altezza inferiore a 2,50 m sul piano esterno.

4. Le inferriate sporgenti non potranno comunque superare i 60 cm dal filo muro.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

5. Laddove non diversamente stabilito dalle presenti norme, le chiusure di logge, balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo nell'ambito di interventi di Ristrutturazione edilizia e dovranno essere realizzati con materiali idonei e stabilmente ancorati all'edificio.

6. Il rinnovo e la sostituzione dei serramenti esterni di singole unità immobiliari, sia esse residenziali sia non residenziali (negozi, esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, ecc.), realizzati nell'ambito di interventi soggetti ad attività libera, dovranno comunque rispettare il decoro dell'edificio e la omogeneità delle soluzioni adottate.

Art. 67 – Elementi aggettanti, tende, gronde e pluviali

1. Laddove non diversamente stabilito dalle presenti norme, sono ammesse gronde e pluviali di qualsiasi materiale (rame, lamiera zincata, acciaio inox, pvc, etc.) in forme e sezioni varie, non superiori comunque a 15 cm di diametro. Dovrà essere ad ogni modo rispettata l'omogeneità del materiale e del tipo di profilo tra gronde e pluviali per ogni unità edilizia. I pluviali situati su prospetti che si affacciano su spazi pubblici devono essere raccordati alla fognatura comunale di raccolta dell'acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili e, se non inseriti sotto traccia, devono essere realizzati in materiale resistente per un'altezza non inferiore a 2,50 m.

2. Nei prospetti degli edifici che si affacciano direttamente su spazi pubblici non è ammesso nessun oggetto avente sporgenza maggiore di 15 cm ad una quota inferiore di 3,00 m. Tale divieto è esteso anche ad oggetti mobili o provvisori.

3. Balconi e pensiline sporgenti non sono ammessi su strade pubbliche di larghezza inferiore a 8,00 m, comprensiva di eventuali marciapiedi. Inoltre, se la strada è fornita di marciapiedi, i balconi e le pensiline in parola devono essere posizionati a una quota non inferiore a 3,00 m e contenuti entro 60 cm all'interno del filo del marciapiede; in caso contrario, devono essere posizionati ad una quota non inferiore a 4,50 m dal piano stradale.

4. Tende aggettanti o verticali sullo stesso fronte di un edificio, destinate a proteggere dal sole negozi, locali e attività o balconi e logge residenziali, anche se di proprietà diverse, devono essere realizzate con modalità, dimensioni e decorazioni omogenee.

5. Le tende aggettanti su suolo pubblico, comprese le appendici e i meccanismi, non possono essere situati ad un'altezza inferiore a 2,20 m dal marciapiede e non possono essere assicurate al suolo pubblico mediante funi, cavi, pali, ecc.. In caso di strade prive di marciapiede, le tende in parola non possono essere installate, a meno che le strade non siano ad esclusivo uso pedonale e che la particolare conformazione della viabilità non lo consenta.

6. L'installazione delle tende esterne deve essere eseguita in modo da non nascondere i numeri civici, le targhe delle strade, la segnaletica stradale, i semafori, e da non disturbare la circolazione.

7. L'installazione di tende o frangisole che aggettino sul suolo pubblico è comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa per l'occupazione di suolo pubblico.

8. L'autorizzazione ad apporre tende può essere revocata qualora queste non siano mantenute pulite ed in buono stato.

Art. 68 – Insegne d'esercizio, vetrine, bacheche e cartelli pubblicitari

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari, ecc., al di fuori del vano delle porte degli esercizi stessi, sia in aderenza che sporgenti o su struttura indipendente, è subordinata all'autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Comunale Competente.

2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

3. Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione di una domanda corredata da idonea documentazione finalizzata ad illustrare, con il supporto di disegni e fotografie:

- il contesto ove si intende collocare il manufatto;
- la forma e la dimensione del manufatto;
- i materiali e colori che si intende impiegare.

4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel vano delle porte degli esercizi stessi. Laddove non diversamente stabilito dalla presenti norme, potranno inoltre essere installate in aderenza ai fabbricati, a tetto, su pensiline o a bandiera, orizzontale o verticale.

5. Nel Centro Storico, sugli edifici sottoposti a vincolo e nei nuclei antichi, le insegne a bandiera devono essere compatibili con il contesto in cui si inseriscono ed essere particolarmente curate nei materiali, nella forma e nel colore.

6. Non esistono restrizioni per la dimensione delle vetrine degli esercizi purché siano inserite all'interno dei vani di accesso degli stessi e in ogni caso all'interno della gabbia strutturale degli edifici stessi.

7. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, salvo norme di ambito e sub ambito più restrittive, potranno essere localizzate al lato delle porte di accesso dei relativi esercizi, purché non sporgenti più di cm 20 dalla parete e dovranno avere profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio.

8. I cartelli non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

9. È comunque sempre vietato il posizionamento di cartelli nei punti indicati dall'articolo 51 comma 3 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. n. 495/1992) nell'ambito e in prossimità di edifici o luoghi di interesse storico o artistico, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

10. Insegne di esercizio e cartelli pubblicitari, laddove non diversamente stabilito dalle presenti norme, potranno essere installati anche su supporti metallici, in aree apposite indicate dall'Ufficio competente.

Art. 69 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni, a prescindere dal materiale utilizzato per la realizzazione, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'edificio cui si riferiscono, alla tipologia urbana e al paesaggio circostante e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve fissate dal vigente Codice della Strada (D.lgs 285/92 e ss.mm.ii.) e dal relativo regolamento di attuazione.

2. Laddove non diversamente stabilito dal R.E.U. per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal P.S.A., le recinzioni devono avere un'altezza mai superiore a 3,00 m, che, esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o estetica connessi alle particolari attività svolte all'interno del lotto, possono essere incrementate di ulteriori 1,00 m purché realizzate con materiali che consentano la permeabilità visiva (paletti o inferriate, vetri, cristalli, materiali sintetici).

3. Le recinzioni poste su strada non possono avere un'altezza superiore a 2,00 m di cui al massimo 60 cm realizzati con materiali che non consentono la permeabilità visiva.

4. Gli accessi carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 3,00 m per consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

5. Le recinzioni e i muri di cinta devono rispettare la distanza minima di 1,50 m dal ciglio stradale. In ogni caso devono comunque rispettare gli allineamenti esistenti o previsti da strumenti attuativi.

Art. 70 – Passi carrabili

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rispetto delle norme fissate dall'art. 22 del vigente Codice della Strada (D.lgs 285/92 e ss.mm.ii.), alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- 2.** I nuovi passi carrabili devono distare almeno m 12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
- 3.** I passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso, salvo se l'immissione avvenga su strada senza uscita o a traffico limitato. In alternativa all'arretramento, solo in area urbana e nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, sarà indispensabile dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza e avvisatore luminoso e acustico dell'apertura.
- 4.** In ogni caso, non sono ammesse parti mobili di cancelli che invadano spazi pubblici.
- 5.** Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 71 – Marciapiedi, aree pedonali e sistemi di sicurezza per la mobilità pedonale

- 1.** All'interno degli ambiti del territorio urbanizzato e del territorio da urbanizzare individuati dal P.S.A., tutte le strade aperte al traffico veicolare devono essere dotate di marciapiedi e/o marciapiedi a raso, differenziati dalla strada con una diversa pavimentazione, posti su ambo i lati della carreggiata, e possono essere dotate di dissuasori del traffico veicolare e di dossi per consentire l'attraversamento pedonale alla stessa quota dei marciapiedi corrispondenti, opportunamente segnalati.
- 2.** I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo e devono essere dotati, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e di eventuali passi carrabili, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 3.** Le strade e le aree pedonali devono essere integralmente e omogeneamente pavimentate, in modo da evitare qualsiasi ostacolo all'utilizzo di pedoni e di persone a mobilità ridotta. Il passaggio di mezzi di trasporto pubblico deve avvenire su aree con differente pavimentazione ma alla stessa quota delle aree pedonali. Le banchine per l'attesa di mezzi di trasporto pubblico all'interno delle aree pedonali possono essere realizzate a una quota superiore rispetto a quella delle aree pedonali purché dotate di accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e opportunamente segnalate.
- 4.** In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che comportano, dietro invito dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi o altri elementi occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in situ con le modifiche rese eventualmente necessarie, il tutto a proprie spese e responsabilità.
- 5.** Ove questi non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art. 72 – Chioschi ed edicole

- 1.** I chioschi e le edicole per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a 30 mq, salvo che la superficie minima commerciale anche per una sola tabella merceologica non sia superiore, nel qual caso la superficie massima consentita sarà calcolata maggiorando il minimo merceologico del 25%.
- 2.** Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso in relazione al contesto urbano e ambientale. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- 3.** Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta autorizzata.
- 4.** I chioschi e le edicole devono essere realizzati in arretramento di almeno 1,50 m dal filo stradale o comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando quanto previsto dal vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
- 5.** I chioschi devono utilizzare strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
- 6.** Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al comma 1 del presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici, fino a un limite massimo di 6,00 mq.
- 7.** Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi e edicole esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento permetterà il rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
- 8.** La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
- 9.** Per l'installazione su suolo pubblico di elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili è sufficiente il rilascio di Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, purché non determinino interferenza con edifici di valore artistico - monumentale o con percorsi pedonali o ciclabili.

Art. 73 – Mostre e depositi all'aperto

- 1.** Le mostre all'aperto di materiali edili o vari, i depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi e depositi di autovetture destinate alla demolizione non devono arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante e devono essere schermati alla vista con siepi vive o recinzioni.
- 2.** I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.
- 3.** Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione eventualmente vigente di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana.

Art. 74 – Pubblica illuminazione

- 1.** Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione, realizzati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.
- 2.** Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che garantiscano il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.
- 3.** La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere negli ambiti territoriali individuati dal P.S.A., oltre all'illuminazione stradale, anche l'illuminazione dei percorsi e delle aree pedonali, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti pedonali.
- 4.** La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
- 5.** I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di 5,10 m. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore ma non più in basso di 3,20 m.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 75 – Antenne radio e televisive

- 1.** L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisivi o satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- 2.** Nelle nuove costruzioni è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di antenne di ricezione all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando queste siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
- 3.** Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
- 4.** Negli edifici in cui siano già installate più antenne per la ricezione radio e televisiva sia terrestre che satellitare è preferibile procedere alla sostituzione delle stesse con una unica antenna centralizzata. In caso di interventi di manutenzione straordinaria che riguardino gli esterni dell'edificio, la sostituzione è obbligatoria.
- 5.** Negli edifici di nuova realizzazione, in quelli oggetto di completamento o in quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata.
- 6.** Ciascuna delle Amministrazioni comunali associate ha comunque facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, l'installazione di una unica antenna centralizzata per gli edifici esistenti.
- 7.** Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti sottotraccia con impianto sfilabile e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Capo 2 – Prescrizioni igienico-costruttive

Art. 76 – Classificazione dei locali

- 1.** I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:
 - a) i locali agibili, nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone, suddivisi in tre categorie:
 - a.1) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto;
 - a.2) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
 - a.3) laboratori tecnico-scientifici, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; tutti gli altri locali agibili diversi da quelli rientranti nelle categorie di cui ai punti a.1 e a.2.
 - b) i locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni, suddivisi in tre categorie:
 - b.1) servizi igienici e bagni;
 - b.2) ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.
 - b.3) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricolo; tutti gli altri locali accessori o di servizio diversi da quelli rientranti nelle categorie di cui ai punti b.1 e b.2.
- 2.** I locali non espressamente indicati nell'elenco di cui al comma 1 saranno classificati per analogia.

Art. 77 – Caratteristiche dei locali agibili

- 1.** I locali di categoria a.1) non possono avere una superficie inferiore a:

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- 14 mq se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- 9 mq se si tratta di camere da letto singole o cucine.
- 2.** L' altezza minima dei locali di categoria a.1 non deve essere inferiore a 2,70 m.
- 3.** L'altezza minima dei locali appartenenti alle categorie a.2 e a.3 non deve essere inferiore a 3 m; fanno eccezione gli uffici privati, gli studi privati, i gabinetti medici che possono avere altezza minima pari a quella dei locali di categoria a.1 (2.70 m). Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute in leggi o regolamenti specifici.
- 4.** L'altezza minima dei locali appartenenti alle categorie b.1, b.2 e b.3 non deve essere inferiore a 2,40 m, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici.
- 5.** Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
- 6.** Negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del decreto legislativo del 26 giugno 2015, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 dell'Allegato 1, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

Art. 78 – Caratteristiche degli alloggi

- 1.** Per ogni abitante alloggiato deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a 14 mq per i primi quattro abitanti e di 10 mq per ciascuno dei successivi.
- 2.** Gli alloggi costituiti da un'unica stanza devono avere una superficie abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq se destinati ad una persona e non inferiore a 38 mq se destinati a due persone.
- 3.** Può essere autorizzata una quadratura diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 79 – Caratteristiche delle cucine

- 1.** Ogni cucina deve essere dotata di lavabo di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno 12 cm di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.
- 2.** Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di 1,60 m. I pavimenti dovranno essere impermeabili.
- 3.** Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a 9 mq purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di 4 mq.
- 4.** La zona di cottura, di superficie non inferiore a 5 mq, deve comunicare con un vano di almeno 14 mq.

Art. 80 – Caratteristiche dei bagni

- 1.** Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, vaso wc ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di 2 m. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero in 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

2. Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno. E' ammesso l'accesso diretto solo in caso di alloggio costituito da un'unica stanza.

3. La superficie del primo bagno non deve essere inferiore a 4 mq e del secondo bagno non inferiore a 2 mq.

Art. 81 – Piani interrati e seminterrati

1. Sono piani interrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore a 2/3 della superficie laterale del piano.

2. Sono piani seminterrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore a 2/3 della superficie laterale del piano.

3. I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione qualora soddisfino i requisiti di abitabilità di cui alla legge urbanistica regionale 19/2002, e successive modifiche e integrazioni, ovvero:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

4. I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e siano stati regolarmente assentiti a seguito approvazione di progetto edilizio a tali usi.

5. I locali sotterranei non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.

Art. 82 – Sottotetti

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.

2. I sottotetti sono considerati abitabili, ai sensi della legge urbanistica regionale 19/2002, e successive modifiche e integrazioni, qualora presentano i seguenti requisiti:

- altezza media almeno di 2,20, ridotta a 2 m per i Comuni sopra gli 800 m slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50.

3. I sottotetti non abitabili non contribuiscono alla determinazione della superficie utile lorda e, quindi, del volume dell'edificio, se, oltre a non rispettare i requisiti di abitabilità relativi alle altezze di cui al comma precedente, sono destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici.

4. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al presente capitolo, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

5. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato.

6. I sottotetti sono realizzabili a condizione che siano pertinenze dei piani inferiori, e che siano proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.

Art. 83 – Soppalchi

1. E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:

- il locale deve avere altezza minima di 4,50 m e la parte a tutta altezza deve avere un volume non inferiore a 40 mc.;
- il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e deve avere un'altezza minima di 2,20 m sia al di sopra che al di sotto del soppalco stesso;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- devono essere rispettati i requisiti igienico - ambientali esposti nel presente regolamento, corrispondenti alla particolare destinazione d'uso del locale.

Art. 84 – Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti

1. Ai sensi dell'articolo 49 della legge urbanistica regionale 19/2002, e successive modifiche e integrazioni, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati, purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dai vigenti regolamenti e riportate negli articoli del presente capo.

2. I sottotetti devono possedere requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.

3. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a metri 2,70; sono consentite le opere interne idonee a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti, quali la realizzazione di aperture, botole, scale.

4. E' consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

5. Gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate.

6. E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70.

7. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso, inoltre, solo se i volumi trasformabili non eccedono il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

8. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 e', altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

9. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile.

Art. 85 – Aerazione naturale e ventilazione attivata

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

3. L'aerazione si ritiene garantita quando la superficie finestrata apribile non è inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

4. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Art. 86 – Illuminazione naturale e artificiale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, verande, tavernette etc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie etc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.
9. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
10. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
11. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 87 – Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 88 – Coperture e relativo isolamento

- 1.** Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.
- 2.** In caso di coperture inclinate la pendenza, di norma, non deve essere inferiore al 20% e superiore al 40%.
- 3.** Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idonea ventilazione eventualmente realizzata mediante camera d'aria. Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni di 60 cm di spessore.
- 4.** E' vietato, di norma, coprire i terrazzi con tettoie in lastre ondulate o traslucide su strutture in ferro scatolare o simile. Le coperture a terrazze possono, essere sostituite da coperture inclinate.
- 5.** Nel caso di accertato deterioramento delle coperture che contengono amianto e nel caso di ristrutturazione di immobili con copertura contenente amianto, si dovrà procedere alla relativa rimozione nelle forme di legge.
- 6.** Le coperture dei locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di materiali termocoibenti idonei secondo le prescrizioni della Legge 10/1991, dei D.Lgs 192/2005 e 311/2006 e loro Decreti Attuativi in materia di certificazione energetica degli edifici.
- 7.** È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma, senza aumentare l'altezza dell'edificio.

Art. 89 – Cortili e chiostrine

- 1.** Nelle costruzioni, ampliamenti, o varianti di fabbricati i cortili (intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti), devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata nella normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti di ambito con un minimo di 10,00 m.
- 2.** Agli effetti di cui sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi, e qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
- 3.** La costruzione di chiostrine (intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie), può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi, disimpegni.
- 4.** E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione, la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a 4 m. Devono essere di facile comunicazione con l'esterno ed essere accessibili per la pulizia.
- 5.** Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 90 – Smaltimento delle acque bianche

- 1.** In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma (canali di gronda e pluviali) per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 2.** Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale di raccolta acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili.
- 3.** Il tratto inferiore dei pluviali, addossato a muro prospiciente spazio pubblico, deve essere per una altezza non inferiore a 2 m in materiale resistente e possibilmente in traccia.
- 4.** Nelle località dove non esiste la fogna pubblica, le acque dei pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

5. I bracci di immissione dei fognoli privati nella fogna pubblica devono essere realizzati a spese dei proprietari degli immobili che devono servire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Qualora sia modificata la fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 91 – Smaltimento delle acque nere

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma per lo smaltimento delle acque nere (acque di rifiuto domestico e acque di scarico dei wc, bidet, lavabi, etc..) opportunamente dimensionata e dotata di sistema di aerazione sfociante sul tetto.

2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.

3. Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, le acque nere devono essere convogliate in fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche, fosse di chiarificazione o vasche Imhoff) conformemente alle leggi vigenti, nella misura di una fossa per ogni edificio.

4. I condotti secondari di scarico delle acque nere delle singole unità (acquai, lavabi, bidet, ecc.) devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente con battente d'acqua di almeno 3 cm, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

5. Le colonne di scarico devono essere di materiale impermeabile (come tutte le tubazioni di scarico delle acque nere), isolate dai muri, ben saldate e di diametro conveniente; inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione.

6. I sistemi di smaltimento reflui civili, nelle zone in cui non è realizzabile allaccio fognatura dinamica, dovranno essere rispondenti a quanto la normativa vigente prevede ed essere preventivamente autorizzati dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs 152/2006.

7. I sistemi di smaltimento reflui industriali, devono prevedere adeguati procedimenti di depurazione tenuto conto del prevalente tipo di scarico e gli stessi devono possedere limiti di ammissibilità, previsti dalla normativa vigente, prima di essere autorizzati all'immissione in pubblica fognatura o in altro sistema di smaltimento.

Art. 92 – Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Oltre alle norme dettate dalla Legge 1615 del 31/7/1966, e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, (a meno che non sia a funzionamento elettrico) abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria e indipendente prolungata almeno 1 m al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Gli scaldabagni e i fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

3. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze.

4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa.

5. Se il fumaiolo dista meno di 10 m dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato così come descritto dalla Normativa vigente in materia.

6. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

7. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 93 – Servizi tecnologici

1. Gli edifici devono essere almeno dotati dei seguenti servizi tecnologici:

- aerazione attivata (se necessaria)
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e dei liquami;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, ad eccezione dei fabbricati con non più di tre piani;
- protezione dei rischi connessi con l'impianto elettrico.

2. Gli impianti di cui sopra devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

3. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone adatte:

- gli apparecchi a servizio dell'edificio o parte di edificio;
- i contatori generali.

4. L'accertamento dell'efficacia e del funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL che, in caso di esito negativo, promuoverà la dichiarazione di inabilità o inagibilità dell'edificio.

Capo 3 – Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 94 – Prescrizioni generali

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie devono tendere alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, "*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*", per barriere architettoniche si intendono:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

3. Le presenti norme si applicano agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione. Si applicano altresì agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso.

4. Si applicano inoltre agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità di cui al titolo VI del D.P.R. n. 53/1996 ed inoltre:

- agli edifici, compresi quelli destinati al culto, alle strutture ed attrezzature degli spazi pubblici, agli spazi ed ai percorsi pedonali, alle zone di sosta e di parcheggio dei veicoli, ai parchi e ai giardini pubblici, alle aree verdi, alle zone attrezzate, ai giochi dei bambini ed in generale ai luoghi aperti o chiusi, destinati alle attività del tempo libero, agli arredi urbani;
- agli edifici, alle strutture, alle attrezzature degli spazi di proprietà privata anche aperti al pubblico o destinati ad uso collettivo sociale e per il tempo libero anche a carattere temporaneo, ivi comprese le strutture ricettive e di ospitalità, agli edifici ed ai locali adibiti ad attività lavorative legate ai settori

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

primario, secondario e terziario, alle parti comuni e a quelle che consentono l'accesso ai singoli alloggi degli edifici adibiti a residenza, sia di proprietà pubblica che privata;

- ai segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui agli edifici ed attrezzature precedenti.

5. Agli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorarne la fruibilità sulla base delle norme contenute nel presente regolamento.

6. Agli edifici di edilizia residenziale pubblica ed agli edifici privati compresi quelli aperti al pubblico si applica il decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

7. Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Dirigente del settore, per la costruzione, la ristrutturazione o le modifiche di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinata ad una effettiva verifica tecnica che il progetto sia stato redatto tenendo conto, tra le altre, dell'aspetto in questione.

8. Le disposizioni degli articoli seguenti non si applicano agli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con non più di quattro alloggi ed ai vani tecnici.

Art. 95 – Percorsi pedonali

1. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso e con variazione di direzione ben evidente.

2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di 1,50 m. Il dislivello ottimale tra il percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente, è di 2,5 cm e non deve comunque superare i 15 cm.

3. Ogni qualvolta il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di raccordo con pendenza non superiore al 15% e larghezza pari a quella del percorso.

4. La pendenza trasversale massima del percorso pedonale è dell'1%.

5. La pendenza longitudinale massima del percorso pedonale è del 5%. Ove ciò non sia possibile, sono ammesse pendenze superiori fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di 1,50 m ogni dieci metri di sviluppo del percorso;
- un cordolo sopraelevato di 10 cm di altezza da entrambi i lati del percorso pedonale;
- un corrimano posto ad un'altezza di 80 cm e prolungato per 50 cm nelle zone di piano, lungo un lato del percorso.

6. La pavimentazione del percorso deve essere antisdrucciolevole. I cigli del percorso, ove previsti, devono essere di materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Devono essere di colore e caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverso dalla pavimentazione. Gli elementi costituenti la pavimentazione devono avere giunture inferiori a 5 mm, essere piani e con eventuali risalti di spessore non superiore a 2 mm.

7. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc..) queste non devono presentare dislivelli e devono essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine o per chi fa uso di bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi della griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a 1,5 cm.

Art. 96 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni

1. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedite capacità motorie, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservata e opportunamente segnalata, in aderenza ad un percorso pedonale, e ad una distanza, di norma, non superiore a 50 m dall'accesso all'edificio.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

2. Nelle aree di parcheggio deve essere previsto almeno un posto riservato a portatori di handicap ogni 50 macchine o frazione.

3. L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,20 m di cui 1,70 m per l'ingombro dell'autovettura e 1,50 m per il libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

4. La zona d'ingombro dell'autovettura e quella di movimento dell'invalide devono essere differenziate mediante variazione di colore, ovvero la zona di movimento deve essere caratterizzata da strisce bianche trasversali (zebre).

Art. 97 – Accessi

1. Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere degli spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime:

- gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m;
- le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a 1,50 m ed essere protette dagli agenti atmosferici;
- il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso;
- le eventuali differenze di quota non devono superare i 2,50 cm e devono essere sempre arrotondate; in caso contrario, devono essere raccordate con rampe conformi a quanto prescritto in precedenza.

Art. 98 – Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione, corridoi, passaggi

1. Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali, fatta eccezione per i locali tecnici.

2. Piattaforme, corridoi e passaggi devono garantire le seguenti prestazioni minime:

- negli edifici pubblici o ad uso pubblico, il lato minore delle piattaforme di distribuzione e la larghezza minima dei corridoi e/o passaggi deve sempre consentire spazi di manovra e di rotazione di una carrozzina e comunque non essere mai inferiore a 1,50 m;
- negli edifici ad uso residenziale, i corridoi e i percorsi devono avere larghezza minima mai inferiore a 1,00 m e avere allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia a persona su sedia a ruote mai inferiore a 1,50 m;
- la rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata incidentalmente uscendo dagli ascensori;
- ogni piattaforma di distribuzione, negli edifici pubblici, deve essere dotata di tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili.

Art. 99 – Percorsi interni verticali: scale, rampe, ascensori, impianti speciali

1. Per le scale valgono le seguenti prescrizioni:

- devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Qualora questo non fosse possibile è necessario mediare con rampe o ripiani di adeguato sviluppo;
- le rampe devono avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala e possibilmente devono contenere lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata: deve essere rispettata la proporzione $2a + p = 62 - 64$ cm;
- i gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiabile, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati;
- le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano, di altezza minima pari a 1 m;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di m. 0,90 ed essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità;
- il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzione di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva;
- qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano posto ad una altezza proporzionale all'età minima degli utenti;
- la larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15 % lungo l'asse longitudinale;
- le rampe delle scale di larghezza superiore a 1,80 m devono avere un corrimano sui due lati ed il corrimano poggiato alla parete deve prolungarsi di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino.
- i vani scala o comunque il distributivo devono essere areati ed illuminati attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.
- per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

2. Per gli ascensori valgono le seguenti prescrizioni:

- in tutti gli edifici con più di un piano fuori terra, ad eccezione di quelli di edilizia residenziale abitativa, deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti caratteristiche:
 - una lunghezza minima di 1,50 m ed una larghezza minima di 1,40 m;
 - porta a scorrimento laterale con una luce netta di almeno 90 cm.
- negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:
 - o lunghezza di 1,30 m e larghezza di 90 cm;
 - o porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di 85 cm.
- I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere profondità minima di 1,40 m.
- Qualora il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati provvedimenti tali da assicurare un buon isolamento acustico.
- L'impianto di ascensore deve rispondere alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia e, in ogni caso, deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e delle persone diversamente abili.

3. Per le pedane elevatrici e le piattaforme mobili vale quanto segue:

- negli interventi su edifici esistenti con meno di tre piani fuori terra sono consentiti, in via subordinata ad ascensori e rampe, impianti alternativi servo-assistiti per il trasporto verticale di persone quali ad esempio, pedane e piattaforme mobili.
- tali impianti speciali dovranno avere spazi di accesso e dimensioni tali da garantire l'utilizzo da parte di persone in carrozzella e, se esterni, dovranno essere protetti da agenti atmosferici.

Art. 100 – Locali igienici

- 1.** In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità fisiche, almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e garantire le seguenti prestazioni minime:
 - porte, di luce netta non inferiore a 85 cm, apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o, comunque, non inferiore a 1,35 x 1,50 m tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro d'apertura delle porte.
 - il locale igienico deve essere attrezzato con una tazza e accessori, lavabo, specchio corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una carrozzina, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di 40 cm dalla parete laterale destra;

- la distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 80 cm;
- l'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 50 cm dal pavimento.
- gli accessori devono essere sistemati in modo tale da rendere l'uso agevole ed immediato.
- il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso;
- il piano superiore del lavabo deve essere posto ad una altezza di 80 cm dal pavimento, deve essere di tipo a mensola in maniera da consentire un adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.
- i corrimani orizzontali e verticali devono essere in tubi di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.
- il campanello elettrico deve essere di tipo a cordone in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Art. 101 – Pavimentazioni

1. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:

- essere antiscivolo e pertanto realizzati con idonei materiali che ne garantiscono anche la perfetta planarità e continuità;
- non presentare variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati o guide di risalto.

Art. 102 – Infissi: porte, finestre, parapetti

1. Le porte devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche; devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzine tenendo presente che le dimensioni medie di una carrozzina sono di 75 cm di larghezza e 110 cm di lunghezza, la luce netta della porta non deve essere inferiore a 85 cm. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare qualsiasi danno in caso di rottura.

2. Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:

- sistemi di apertura e di chiusura di infissi che, posti ad altezza di 90 cm nelle porte e di 120 cm nelle finestre, ne facilitano la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o impedito capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio; è preferibile l'uso di maniglie a leva;
- modalità esecutive per le finestre e parapetti di balconi tali da consentire la visuale tra interno ed esterno anche ai non deambulanti in carrozzina.

Art. 103 – Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici, cassette per corrispondenza

1. Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente, ad un'altezza di 1,20 m dal pavimento.

2. Le prese di corrente devono essere poste ad un'altezza minima di 45 cm.

3. Piastre e pulsanti devono essere individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.

5. In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne una di cui l'accessorio più alto si trovi tra 90 cm e 1,20 m.

Art. 104 – Edilizia abitativa: alloggio

1. Gli alloggi degli edifici ad uso residenziale abitativo, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità.

2. Per garantire la visibilità devono essere rispettate le seguenti minime prescrizioni:

- porte d'ingresso di larghezza non inferiore a 90 cm;
- porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico di larghezza non inferiore a 80 cm.

3. Gli alloggi si dicono adattabili, quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo i seguenti minimi requisiti:

- corridoi: larghezza non inferiore a 1,20 m in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza di un angolo retto del corridoio stesso;
- cucine: larghezza di passaggio interno di 1,35 x 1,50 m tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte;
- camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di 90 cm sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza di 1,10 m letto stesso;
- bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a 1,35 x 1,50 m tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, che devono essere apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli, spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed all'altezza del wc.

Art. 105 – Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

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

2. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavato tra le file di poltrone e riservate alle persone con carrozzine.

3. Per le persone utilizzanti carrozzine gli stalli liberi ad essi riservati devono essere pari ad un posto per ogni duecento (o frazioni di duecento) posti normali.

4. Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima di 1,10 m;
- lunghezza minima di 1,30 m;
- pavimento orizzontale;
- spazio libero anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e lunghezza non inferiore a 1,00 m.

5. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile negli interventi successivi, deve essere prevista, se realizzata, l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 106 – Locali pubblici

1. All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantiti i seguenti requisiti minimi:

- all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati, etc., i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni del pubblico, dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancellate a spinta, etc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche ai disabili su carrozzina.

Art. 107 – Deroghe

1. Le prescrizioni di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

2. Per gli edifici soggetti a vincolo di cui all'art. 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed all'art. 2 della legge del 1 giugno 1939, n. 1089, la deroga è consentita secondo le procedure di autorizzazione previste dagli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89.

3. Sono ammesse soluzioni alternative, così come definite dall'art. 72 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, purché rispondano ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

Art. 108 – Sanzioni

1. L'inosservanza delle norme del presente capitolo da parte del titolare del permesso di costruire, del committente e del direttore dei lavori, costituisce variazione essenziale di cui all'art. 8, primo comma lett. c) della legge n. 47/85, cui consegue l'applicazione delle disposizioni e delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

2. Qualora le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di persone handicappate, si applicano inoltre le sanzioni di cui al comma 7 dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992, n.104.

Titolo II – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 109 – Opere soggette ad autorizzazione di agibilità

1. Nessuna costruzione nuova o derivata da ampliamento, sopraelevazione, modificazione o ristrutturazione di edificio esistente, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

2. L'autorizzazione di agibilità è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di cambi della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigiuridici o inagibili.

3. L'autorizzazione di agibilità, di norma, deve essere rilasciata per l'intero edificio; può essere limitata ad una sola parte dell'immobile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- le parti comuni o di interesse generale dell'immobile risultino funzionali, regolarmente costruite ed ultimate;
- sia stata fatta specifica istanza da parte del titolare dell'atto di autorizzazione.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 110 – Richiesta di autorizzazione di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dell'autorizzazione di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui al presente Regolamento o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o alla richiesta per la quale sia necessaria tale autorizzazione d'uso.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, previo rimborso della relativa spesa.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 111 – Documentazione a corredo della richiesta di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori recante il visto della struttura amministrativa competente;
 - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che l'ufficio competente provvede a trasmettere al catasto;
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
 - certificazione di prevenzione incendi, se prevista;
 - copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
 - nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione;
 - dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
 - certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative.

Art. 112 – Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine può disporre un'ispezione, da parte dei tecnici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti dalla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
2. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 1, senza che il Responsabile del competente ufficio comunale si sia pronunciato, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

4. In caso di cui al comma 3 il Responsabile del competente ufficio comunale, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione da parte dei tecnici comunali ed, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti della costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

5. In caso di diniego della licenza di abitabilità o di agibilità, il Responsabile del competente ufficio comunale deve notificare al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori le proprie motivate determinazioni.

Art. 113 – Certificazione degli immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici o loro parti costruiti anteriormente all'anno 1967, e che non sono stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata con una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, da parte di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

2. Nella perizia giurata di cui al comma precedente sarà dichiarato:

- la data di ultimazione dei lavori dell'immobile;
- il possesso dei requisiti di salubrità di cui al presente R.E.U. ed alla normativa vigente;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione dell'inquinamento idrico e atmosferico, di iscrizione al catasto dell'immobile.

Art. 114 – Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

1. Se al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione, o l'unità immobiliare interessata, non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

2. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso.

3. In assenza del certificato di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, telefono, gas, illuminazione, etc. di effettuare le relative forniture.

4. Il Responsabile del settore competente, 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, in relazione a difformità a quanto previsto dal presente regolamento edilizio.

5. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inagibile 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, ecc.);
- insufficienti requisiti di superficie;
- insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
- mancanza disponibilità acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancanza allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento di acque reflue.

6. Sono dichiarate, altresì, inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone portatori di handicap.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Titolo III – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 115 – Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti

- 1.** Gli edifici e i manufatti in genere devono essere progettati e realizzati in modo da garantire alla struttura, sia nel suo insieme sia nelle varie parti che la costituiscono, la conservazione nel tempo e la capacità di resistere alle azioni cui sarà sottoposta nelle condizioni normali di esercizio.
- 2.** Valgono, pertanto, le norme di calcolo e verifica contenute nella legislazione vigente, relative ai carichi nelle strutture, alle costruzioni in c.a. e a strutture metalliche, alle fondazioni, ai muri di contenimento, alle tecniche antisismiche, ecc.
- 3.** E' vietato eseguire lavori di modifica sostanziale su edifici esistenti la cui struttura non rispetti la normativa tecnica vigente, o non venga adeguata alla stessa, anche ai fini della prevenzione del rischio sismico.

Art. 116 – Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo

- 1.** Per le costruzioni che minacciano rovina e dalle quali derivi pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti sono tenuti a presentare immediata denuncia al comune e agli altri eventuali enti competenti, nonché a provvedere con urgenza a realizzare opere provvisoriale e di segnalazione, atte a salvaguardare l'incolumità di persone e cose.
- 2.** Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, ingiunge al proprietario i provvedimenti più urgenti da prendere e fissa modalità e tempi di esecuzione delle opere.
- 3.** In caso di inadempienza o di omissione da parte degli interessati, questi sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria, ai sensi dell'articolo 677 del Codice Penale.
- 4.** Il Sindaco, nella fattispecie di cui al comma precedente, provvede a dare esecuzione degli interventi richiesti, con spese a carico dell'inadempiente, a norma della legislazione vigente.

Art. 117 – Protezione contro gli incidenti da caduta

- 1.** Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire agli occupanti la protezione dai rischi di incidenti, cadute e ferimenti.
- 2.** Per soddisfare questo requisito devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - le finestre devono essere provviste di una protezione, davanzale o barra d'appoggio, alta almeno 1,00 m dal pavimento;
 - i parapetti, le ringhiere di scale, le ringhiere di balconi, etc. non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale e devono avere altezza non inferiore a 1,00 m;
 - eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

Art. 118 – Sicurezza degli impianti

- 1.** Gli impianti delle costruzioni (elettrico, gas, termico, etc..) devono assicurare che in condizioni di uso normale, siano nulli i rischi di folgorazione, asfissia, esplosione, incidenti meccanici, ustione.
- 2.** Per questo fine gli impianti devono essere conformi alle norme CEI ed occorre rispettare tutte le prescrizioni relative alla sicurezza degli stessi ed alla protezione dagli incendi.

Art. 119 – Protezione antincendio

- 1.** Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti, assoggettati ad interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al parere favorevole rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in seguito a collaudo, quando le costruzioni stesse rientrano in una delle seguenti categorie:

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- edifici adibiti a qualsiasi uso con altezza superiore a 24 m;
 - strutture alberghiere, scuole, ospedali, case di cura, collegi, case di riposo, grandi magazzini, sale di esposizione, cinema ed altri edifici destinati alla collettività o al ritrovo;
 - autorimesse pubbliche e private con più di nove posti macchina;
 - costruzioni industriali e artigianali, commerciali, depositi e magazzini in genere;
 - edifici con impianto di riscaldamento avente potenzialità maggiore di 30.000 Kcal/h.
- 2.** Gli edifici con altezza inferiore a 24 m dovranno rispettare le seguenti condizioni:
- essere organizzati con vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso d'incendio o di pericoli di altra natura;
 - i vani scala e ascensore di accesso ai piani non devono essere in comunicazione diretta con garages, magazzini, depositi. Essi possono comunicare con quest'ultimi solo attraverso aree scoperte o disimpegni areati dall'esterno e provvisti di porte metalliche;
 - ogni scala può servire fino a un massimo di 500 mq di superficie coperta e non più di 5 alloggi per piano, nel caso di edifici residenziali; fino ad un massimo di 300 mq di superficie coperta per piano per edifici ad uso: uffici, alberghi, scuole, commercio, industria, ecc.;
 - le strutture portanti delle rampe di scale e dei pianerottoli devono essere realizzati in c.a. o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica e meccanica;
 - i muri divisorii di alloggi serviti da scale diverse devono essere realizzati in modo da resistere al fuoco per almeno 120 minuti. Edifici a grande lunghezza devono essere dotati, almeno ogni 30 m, di muri resistenti al fuoco per non meno di 120 minuti, prolungati di almeno 50 cm oltre la copertura.

Art. 120 – Sicurezza nei fabbricati speciali

1. Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono le seguenti prescrizioni:

- i laboratori e i fabbricati ad uso industriale, commerciale o per il pubblico ritrovo devono essere dotati di un numero di uscite di sicurezza, con l'apertura verso l'esterno, che consenta il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso. Il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle uscite di sicurezza devono rispondere a tutte le prescrizioni vigenti in materia;
- i locali destinati a lavorazione o deposito di materiale che comportino pericolo di incendio devono avere strutture resistenti al fuoco ed essere dotati di impianto di spegnimento. Nelle abitazioni non possono esservi ambienti adibiti a deposito o a laboratorio che possono comportare pericolo di scoppio o di incendi. Nei fabbricati in cui una parte è adibita ad abitazioni ed un'altra parte è adibita a deposito o laboratorio artigianale o industriale, le due parti devono essere separate da muri tagliafuoco e le eventuali aperture di comunicazione devono essere munite di porte tagliafuoco.

Art. 121 – Fascicolo del fabbricato

1. Le nuove costruzioni dovranno essere munite di un fascicolo del fabbricato, da custodire a cura del responsabile del condominio, contenente gli estremi di tutti gli atti amministrativi rilasciati sul fabbricato stesso:

- estremi di concessioni edilizie ed eventuali varianti;
- estremi di autorizzazioni rilasciate o segnalazioni o denunce presentate;
- estremi di certificazioni di collaudo rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;
- ogni altra notizia utile relativa all'edificio.

Art. 122 – Interventi urgenti

1. Gli interventi, soggetti di norma a rilascio del titolo abilitativo o comunque ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che si dovessero rendere necessari in conseguenza di condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, possono essere realizzati dal proprietario con carattere di urgenza, solo se

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

finalizzati alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventivo titolo abilitativo o autorizzazione, ma sotto la personale responsabilità dello stesso anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 15 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per il rilascio dei necessari titoli abilitativi, se richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

Titolo IV - NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE

Capo 1 – Risparmio energetico

Art. 123 – Prescrizioni generali

1. Il Presente P.S.A. persegue tra gli altri finalità di risparmio energetico ed uso ottimale delle risorse attraverso la definizione di requisiti, indicazioni e prescrizioni tecniche per le attività di costruzione e favorendo interventi di miglioramento tecnologico del patrimonio edilizio esistente.

2. In particolare, gli articoli al presente capo hanno come obiettivi:

- l'incremento dell'isolamento termico degli edifici;
- l'incremento degli apporti solari passivi;
- l'incremento dell'utilizzo integrato di fonti energetiche rinnovabili;
- la riduzione del fabbisogno e consumo di acqua attraverso il recupero, la depurazione ed il riutilizzo per gli usi compatibili.

3. Rimangono efficaci, quando non modificate con norme più restrittive dal presente R.E.U., le disposizioni normative vigenti in materia, ed in particolare:

- la Legge n. 10/1991 "*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*";
- il D. Lgs. n. 192/2005 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*";
- gli articoli del Capo VI - Parte II del DPR n. 380/2001 "*Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici*".

Art. 124 – Isolamento termico

1. Sia nel caso di interventi di nuova costruzione, sia in quello di ristrutturazione, la trasmittanza termica delle strutture edilizie opache e delle chiusure trasparenti che delimitano l'edificio non deve superare i valori limite previsti dalla normativa nazionale vigente.

2. Ai sensi dell'art. 49 della legge urbanistica regionale 19/2002, e successive modifiche e integrazioni, al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

3. Le disposizioni del precedente comma valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

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

Art. 125 – Apporti energetici passivi

1. I sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.

2. Forma, posizione e orientamento degli edifici all'interno di un lotto devono privilegiare prioritariamente il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di sfruttare al meglio la ventilazione naturale e la radiazione solare a meno di documentati impedimenti di natura tecnico-funzionale quali, ad esempio, allineamenti consolidati nel contesto o di significato e derivazione storico-testimoniale o, comunque, derivanti da pianificazione attuativa.

Art. 126 – Uso integrato delle fonti rinnovabili

1. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n.28 del 2011 per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici oggetto di ristrutturazione rilevante, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il rinfrescamento riportate nell'allegato 3 del presente decreto.

2. Gli obblighi di cui al comma precedente non possono essere assolti tramite esclusivamente impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K * S$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente (mq/kW) che assume i valori indicati nell'allegato 3 del decreto in parola.

4. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e, in ogni caso, a tutti gli edifici soggetti a vincolo individuati dal P.S.A..

Art. 127 – Efficienza energetica

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).

2. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta ≤ 1 min.

3. La norma del comma 1 si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Capo 2 – Uso sostenibile delle risorse

Art. 128 – Scelta dei materiali

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

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

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e nelle nuove realizzazioni, con finalità residenziali e produttive, si fa obbligo del riutilizzo di almeno il 30% dei rifiuti inerti prodotti dalle attività di costruzione e demolizione.

Art. 129 – Regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Art. 130 – Alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce,

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se:

- per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione);
- per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Art. 131 – Accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

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

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

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

4. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Capo 3 – Igiene ambientale

Art. 132 – Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o di altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti sono stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia inferiore a quello del deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture soprastanti.
4. Le abitazioni presso i rilievi montani e i terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 133 – Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune.

Art. 134 – Disciplina degli scarichi

1. Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature o a cielo aperto in località prive di tali opere, sono disciplinate dalla legislazione nazionale, regionale e provinciale vigente.

Art. 135 – Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile

1. I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte delle fogne, dei pozzi neri, concimaie, fossi di scolo etc. e mai comunque ad una distanza inferiore a 30 m da questi.

Art. 136 – Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica

1. I luoghi degli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario e/o dell'ufficio ambiente.
2. I materiali scaricati devono essere sistemati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno d'acqua.
3. E' vietato, senza speciale autorizzazione comunale, servirsi, per i lavori edili, dell'acqua pubblica (fontanine pubbliche, fossi e canali d'acqua pubblica etc.).

Art. 137 – Manutenzione delle aree scoperte

1. La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi pubblici, rimarrà a carico del proprietario sino a quando non siano state perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Art. 138 – Salubrità dell'aria

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle zone industriali ed artigianali dello strumento urbanistico od in quelle in cui tali attività sono consentite. Devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'A.S.L..
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri di seconda classe possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'A.S.L., ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Titolo V - NORME PER LA SICUREZZA ANTISISMICA

Art. 139 – Norme ed ambito di applicazione

1. Ai fini della sicurezza antisismica è fatto obbligo per qualsiasi progetto attenersi alla normativa vigente in materia ed in particolare al Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "*Norme tecniche per le costruzioni*".

2. In particolare la norma di cui al comma 1 fornisce i principi per il progetto, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche in caso di incendio, e di durabilità. Esse forniscono quindi i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla sicurezza strutturale delle opere.

Art. 140 – Altri riferimenti normativi

1. Circa le indicazioni applicative per l'ottenimento delle prestazioni di cui all'articolo precedente, per quanto non espressamente specificato nella normativa vigente in materia, ci si può riferire a normative di comprovata validità e ad altri documenti tecnici elencati nel Cap. 12 del D.M. 14 gennaio 2008. In particolare quelle fornite dagli Eurocodici con le relative Appendici Nazionali costituiscono indicazioni di comprovata validità delle presenti norme.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

PARTE TERZA

MODALITA' DI GESTIONE E DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Titolo I – LA GESTIONE DEL PIANO

Art. 141 – Ufficio Unico di Piano

- 1.** La responsabilità dei procedimenti relativi alla formazione, gestione ed implementazione del P.S.A. e del relativo R.E.U. è affidata all'Ufficio Unico di Piano.
- 2.** Le amministrazioni comunali del P.S.A. provvedono in forma associata, mediante convenzione, alla formazione dell'Ufficio Unico di Piano, che ha sede presso il Comune di Belsito, al fine di provvedere, oltre alla definizione dei programmi complessi, alla formazione e gestione della strumentazione urbanistica generale e di dettaglio.
- 3.** L'Ufficio Unico di Piano gestisce il sito internet del P.S.A. e ne garantisce il continuo aggiornamento. Si occupa inoltre di tutte le attività informative e dei servizi telematici per la gestione del P.S.A. finalizzati alla semplificazione dei rapporti tra l'Amministrazione e gli utenti, semplici cittadini, categorie professionali, operatori economici.
- 4.** L'Ufficio Unico di Piano indirizza, coordina e assiste i singoli Uffici Tecnici comunali nell'espletamento dei compiti di cui ai comma precedenti.

Art. 142 – Uffici Tecnici Comunali

- 1.** Agli Uffici tecnici dei singoli Comuni è affidato il compito di espletare le richieste di atti abilitativi, del certificato di destinazione urbanistica, del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ecc. Agli stessi uffici compete la gestione dei relativi procedimenti e l'acquisizione degli eventuali necessari pareri tecnici o altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni.

Titolo II – L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 143 – Modalità di attuazione del Piano

- 1.** Il P.S.A. si attua, nel pieno rispetto delle sue finalità e previsioni nonché delle disposizioni del presente regolamento, mediante interventi diretti o indiretti.
- 2.** Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente, previo rilascio di opportuno titolo abilitativo, nel rispetto delle grandezze e degli indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema insediativo.
- 3.** Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal P.S.A. all'approvazione dei seguenti strumenti urbanistici:
 - Piani Attuativi Unitari (P.A.U.);
 - Piani Operativi Temporali (P.O.T.);
 - Comparti edificatori;
 - Strumenti di pianificazione negoziata.

Art. 144 – Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

- 1.** Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 19/2002, e successive modificazioni e integrazioni, i Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici esecutivi di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, in attuazione delle previsioni del P.S.A..

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

2. I P.A.U. possono assumere, in relazione agli obiettivi e alla natura degli interventi promossi, i contenuti e l'efficacia dei seguenti strumenti:

- Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 167/1962 e ss.mm.ii.;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge 865/1971 e ss.mm.ii.;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 457/1978 e ss.mm.ii.;
- Piani di Protezione Civile.

3. Il P.A.U., in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale.

4. I P.A.U. definiscono di norma:

- l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U.;
- le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
- i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
- l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
- le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
- la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
- il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
- l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
- le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
- il comparto edificatorio, di cui all'art. 146 del presente regolamento;
- gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti;
- le previsioni di termini e priorità entro i quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero ogni altra attrezzatura di interesse pubblico, facenti parte della convenzione. I termini prescritti non possono essere superiori a dieci anni e comunque devono essere proporzionati alla consistenza degli interventi.

Art. 145 – Piani Operativi Temporalì (P.O.T.)

1. Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 19/2002, e successive modificazioni e integrazioni, i Piani Operativi Temporalì (P.O.T.) sono strumenti facoltativi di attuazione del P.S.A., che individuano le trasformazioni del territorio per interventi pubblici o d'interesse pubblico, nonché per eventuali interventi privati, da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante.

2. Il P.O.T., per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al P.S.A. definisce:

- la delimitazione e le priorità di attuazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili in conformità al P.S.A., gli indici di proporzione per gli interventi privati, ivi compresi gli indici edilizi e le destinazioni d'uso;
- gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;
- l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;

la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.

3. Il P.O.T. articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o di ristrutturazioni urbanistiche rilevanti, alla cui localizzazione provvede in modo univoco, tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni, dell'incipienza del degrado ovvero di qualsiasi condizione che ne possa determinare l'individuazione.

Art. 146 – Comparti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 19/2002, e successive modificazioni e integrazioni, i Comparti edificatori costituiscono strumenti di attuazione e controllo urbanistico, nonché momenti di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.

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

3. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

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

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

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

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

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

7. In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, dei promotori mandatari, il Comune interessato sostitutivamente ad essi, entro i tempi tecnici della programmazione di cui al piano, predispone i piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione al ruolo, ogni onere relativo e conseguente.

Art. 147 – Strumenti di pianificazione negoziata

1. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 19/2002, e successive modificazioni e integrazioni, gli strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica sono:

- i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della legge 179/1992;
- i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 398/1993, convertito con legge 493/1993;
- i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della legge 179/1992;
- i programmi di recupero degli insediamenti abusivi, ai sensi dell'art. 29 della legge 47/1985;
- i comparti edificatori;
- i programmi d'area.

2. L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale comprese nella legge urbanistica regionale e alla disciplina statale vigente in materia.

3. Gli strumenti di pianificazione negoziata e i comparti edificatori hanno la valenza di piani di attuazione di iniziativa pubblica anche se proposti dai proprietari delle aree riuniti in Consorzio.

TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI

Capo 1 – Opere non soggette a titolo abilitativo

Art. 148 – Attività edilizia totalmente libera

1. Ai sensi del comma 1 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni, nel territorio dei comuni oggetto del P.S.A., possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Art. 149 – Attività edilizia libera previo Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.)

1. Ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni, nel territorio dei comuni oggetto del P.S.A., possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione, da parte dell'interessato, dell'inizio dei lavori, i seguenti interventi:

- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque e locali tombati;
- l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici da realizzarsi al di fuori delle zone a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo nelle aree pertinenziali degli edifici;
- l'installazione di serbatoi interrati di GPL con capacità inferiore a 13 mc.

2. Le opere devono essere conformi e devono essere realizzate nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 42/2004.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 1 presenta la C.I.L. su modulistica precompilata senza alcun obbligo di asseverazione del tecnico, alla quale devono essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. I lavori oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori possono cominciare immediatamente dopo il deposito della domanda. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, ridotta di due terzi se la comunicazione viene effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 150 – Attività edilizia libera previo Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

1. Ai sensi del comma 4 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni, nel territorio dei comuni oggetto del P.S.A., possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione, da parte dell'interessato, dell'inizio dei lavori, accompagnata da una relazione tecnica e dagli opportuni elaborati progettuali, i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

2. L'interessato agli interventi di cui al comma 1 presenta la C.I.L.A. su modulistica precompilata, accompagnata da:

- una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato che asseveri che i lavori sono conformi al P.S.A. e al presente R.E.U., nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
- i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori;
- gli opportuni elaborati progettuali;
- le eventuali autorizzazioni obbligatorie.

3. I lavori oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata possono cominciare immediatamente dopo il deposito della domanda. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, ridotta di due terzi se la comunicazione viene effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

Capo 2 – Opere soggette a titolo abilitativo

Art. 151 – Titoli abilitativi

1. Ai sensi del D.P.R. 380/2001, e successive modificazioni e integrazioni, i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi consentiti dal P.S.A sono:

- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.);
- il Permesso di Costruire (P.d.C.).

2. Il titolo abilitativo è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

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

Art. 152 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 (e ss.mm.ii.) e dall'art. 5 della legge 106/2011, e può essere utilizzata nel caso di tutti gli interventi non rientranti tra quelli di attività edilizia libera e di attività edilizia soggetta a Permesso di Costruire, purché siano conformi alle previsioni del P.S.A. e del R.E.U.

2. Possono essere eseguiti mediante S.C.I.A.:

- gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone a carattere storico, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, in immobili non ricadenti nelle zone a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che non implicino un incremento del carico urbanistico;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che incidono sulla sagoma dell'edificio;
- i movimenti di terra non legati ad attività agricole;
- l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici da realizzarsi all'interno delle zone a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- l'installazione di serbatoi interrati di GPL con capacità superiore a 13 mc.

3. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico - edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Tali varianti vanno comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

4. La S.C.I.A. deve essere accompagnata da:

- relazione tecnica redatta da un professionista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare al P.S.A. e al presente R.E.U., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- dati identificativi dell'impresa a cui si intende affidare la realizzazione dei lavori;
- opportuni elaborati progettuali;
- eventuali autorizzazioni obbligatorie.

5. L'attività oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività può essere iniziata a partire dalla data di presentazione della stessa all'Amministrazione competente.

6. L'Amministrazione competente effettua le verifiche e gli accertamenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della S.C.I.A.. In caso di accertata carenza dei requisiti adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di ripristino delle opere e dei luoghi. Decorso il termine dei trenta giorni per l'adozione dei provvedimenti, all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza di un pericolo o di un danno al patrimonio artistico e culturale, all'ambiente, alla salute e alla pubblica sicurezza o la difesa nazionale.

7. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha efficacia limitata a tre anni dalla data della sua presentazione. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'Ufficio Tecnico competente la data di ultimazione dei lavori.

8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Tecnico competente, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A.. Contestualmente presenta la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di 516,00 €.

Art. 153 – Permesso di Costruire (P.d.C.)

1. Il Permesso di Costruire è regolato dagli artt. da 10 a 21 del D.P.R. 380/2001 (e ss.mm.ii.) e può essere utilizzato per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio seguenti:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004, e successive modificazioni.

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

2. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da un soggetto legittimato, va presentata all'ufficio comunale competente, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti, riportati al successivo comma 4, e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. 380/2001 (e ss.mm.ii.).

3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto al P.S.A. e al R.E.U., nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

4. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere corredata dai seguenti atti ed elaborati, in triplice copia, firmati dal richiedente il permesso e dal progettista:

a) Elaborati grafici (piegati nel formato A4):

a.1) Stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

a.2) Estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa almeno 100 m oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni.

a.3) Stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:2000, esteso almeno 150 m oltre i confini di proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli di piano.

a.4) Planimetria generale della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno 60 m dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:

- l'intervento;
- le strade con la relativa toponomastica e ampiezza;
- la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
- le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;
- le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze.

a.5) Planimetria dell'area di pertinenza, non inferiore alla scala 1:200, estesa per un raggio di almeno 20 m dai confini ,contenente:

- l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;
- i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;
- la larghezza delle strade prospicienti il lotto e i marciapiedi se esistenti;
- l'indicazione delle ragioni di confinanza, dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;
- il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
- la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;
- l'indicazione dell'area di parcheggio;
- la sistemazione a verde.

a.6) Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

a.7) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:

- la destinazione di ciascun ambiente;
- l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e degli scarichi;
- le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.

a.8) Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:

- le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;
- le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;
- le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;
- l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno 5 m oltre i confini, nonché delle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, devono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al punto a.6).

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

a.9) Prospetti esterni in scala non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferite alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in continuità ad altri fabbricati, è necessario riportare le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.

a.10) Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre un rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

a.11) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, la tipologia di infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi. I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni limitrofe.

a.12) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio.

a.13) Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante rete pubblica, è necessario allegare il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

b) Scheda tecnica riassuntiva da cui risulti:

- la superficie catastale di intervento;
- l'Ambito Territoriale Unitario del P.S.A. nel quale ricade il lotto di intervento;
- la superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);
- il lotto minimo d'intervento (L_{MIN});
- l'indice di edificabilità fondiaria (IF);
- la superficie coperta (SC);
- la superficie lorda (SL);
- il volume totale (V);
- la superficie utile (SU);
- la superficie accessoria (SA);
- la superficie complessiva (SC);
- la superficie calpestabile (S_{CALP});
- la distanza tra gli edifici (De);
- la distanza dai confini (Dc);
- la distanza dalle strade (Ds);
- l'altezza delle fronti (Hf) e l'altezza massima dell'edificio (H_{max});
- il numero dei piani (NP);
- la superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici ed aree per parcheggi privati;
- la superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato e/o verde condominiale;
- la superficie delle aree destinate alla viabilità;
- la superficie delle aree di uso pubblico.

c) Relazione generale illustrante schematicamente:

- le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata: destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.;
- le caratteristiche costruttive dell'opera progettata: materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.;
- le caratteristiche degli impianti: impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.;

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

- le indicazioni relative al modo in cui il progetto ha superato il problema delle barriere architettoniche, specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve inoltre contenere:

- la descrizione delle lavorazioni effettuate;
- la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
- l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni;
- le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve inoltre illustrare:

- le metodologie di intervento;
- i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture;
- le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali;
- le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

d) Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e ai regolamenti vigenti.

e) Progetto dell'impianto elettrico, ove necessario.

f) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e ai regolamenti vigenti.

g) Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.

h) Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.

5. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

6. Per i Permessi di Costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda una dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché l'atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del Permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.

7. Per i Permessi di Costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del Permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

8. Per i Permessi di Costruire onerosi deve essere allegato alla domanda il prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

9. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione, o parte di esse, la domanda per la realizzazione delle stesse deve essere presentata insieme alla domanda di Permesso di Costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

10. La domanda di 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, nonché dall'autorizzazione paesistica, e dall'autorizzazione per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. I pareri, i nulla-osta e gli atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il Permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

11. E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

12. L'Ufficio competente comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

13. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'ufficio preposto, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, qualora questi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

14. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 13, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni.

15. Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

16. Se entro il termine di cui al comma 13 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dell'ufficio competente indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

17. Il provvedimento finale, che l'ufficio competente provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 13. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 16, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

18. I termini di cui ai commi 13 e 15 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

19. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio - assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma successivo.

20. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 17 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del Permesso di Costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

21. Il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di cui il richiedente non si è avvalso della S.C.I.A., è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

22. Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2011 (e ss.mm.ii.), il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

23. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del Permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

24. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione del P.S.A., l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

25. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

26. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

27. Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

28. Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 % del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

29. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal comma 32 del presente articolo, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

30. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al Permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del Permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

31. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

32. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (e ss.mm.ii.) e l'art. 2135 del Codice Civile;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico - storica e ambientale.

33. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

34. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

35. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

36. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

37. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

38. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante S.C.I.A., di cui all'art. 152 del presente regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

P.S.A. – Regolamento Edilizio ed Urbanistico _ Disposizioni Generali

39. Il Permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

40. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ora decreto legislativo n. 42 del 2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

41. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di Permesso di Costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

42. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

43. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 41, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

44. In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di S.C.I.A. nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001 (e ss.mm.ii.), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 dello stesso Decreto, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

45. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura semplice. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal Permesso.

46. Sulla richiesta di Permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 154 – Titoli abilitativi precedenti

1. I titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.S.A. e del presente R.E.U., ovvero istruibili ed esaminabili in quanto completi degli elaborati tecnici e grafici previsti per legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

2. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.