

INDICE

A – RELAZIONE

0.0. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ E DI IMPATTO AMBIENTALE	pag. 8
0.1 – Riferimenti alla Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002	
0.2 – Morfologia del territorio e insediamenti umani	
0.3 – Il Piano Strutturale Comunale per un’ipotesi di sviluppo sostenibile	
0.3.1 – I centri abitati	
0.3.2 – Il litorale	
0.3.3 – La gestione delle risorse idriche, della depurazione delle acque per usi civili e industriali e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.	
0.3.4 – Il sistema dei corsi d’acqua e l’articolazione delle colture agricole e forestali	
0.3.5 – Il patrimonio storico monumentale all’interno di un’ipotesi di sviluppo sostenibile	
0.4 – Tipologia progettuale del P.S.C. e sua adesione al quadro normativo di riferimento in materia ambientale	
1.0 – PREMESSA E OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	pag. 18
2.0 – DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	pag. 18
2.1.0 – Ambiente fisico	
2.2.0 – Confini comunali	
2.3.0 – Viabilità	
2.4.0 – Insediamenti urbani	
2.4.1 – Melissa	
2.4.2 – Frazione Torre	
3.0 – CRITERI E VALUTAZIONI PER LA REDAZIONE DEL P.S.C.	pag. 20
3.1 – Melissa	
3.2 – Frazione Torre	
4.0 – VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI AMBITI A – B	pag. 23

B – ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE LEGGE URBANISTICA DELLA CALABRIA N° 19/2002

1.0 – NOTE GENERALI	pag. 25
2.0 – PRINCIPI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE	pag. 27
3.0 – STRUMENTI E CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE	pag. 29
3.1.0 – Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.)	
3.2.0 – Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.)	
3.3.0 – Strumenti di pianificazione comunale	
3.3.1 – Piano strutturale comunale (P.S.C.)	
3.3.2 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.)	
3.3.3 – Piano Operativo Temporale (P.O.T.)	
3.3.4 – Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)	
4.0 – FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEGLI S. U. COMUNALI	pag. 33
4.1.0 – Formazione e approvazione del P.S.C.	
4.2.0 – Formazione ed approvazione del Piano Operativo Temporale (P.O.T.)	

5.0 – COMPARTI EDIFICATORI	pag. 36
6.0 – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA	pag. 37
6.1 – Programma Integrato d’Intervento (P.I.N.T.)	
6.2 – Programma di recupero urbano (P.R.U.)	
6.3 – Programmi di riqualificazione urbana (RIURB)	
6.4 – Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.)	
6.5 – Interventi di bonifica urbanistica-edilizia	
6.6 – Finalità dei programmi d’area	
7.0 – MIGLIORAMENTI TECNOLOGICI	pag. 43
8.0 – ASSETTO AGRICOLO FORESTALE DEL TERRITORIO	pag. 44

C – NORME TECNICHE E PROCEDURALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI	pag. 46
Art. 01 – Contenuto e ambito del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.)	
Art. 02 – Definizioni	
Art. 03 – Parametri ed indici urbanistici ed edilizi	

TITOLO II – NORME PROCEDURALI

CAPITOLO I – PERMESSO DI COSTRUIRE E ATTI SOSTITUTIVI	pag. 51
Art. 04 – Attività edilizia libera e istituzione della Commissione Edilizia	
Art. 05 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	
Art. 06 – Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	
Art. 07 – Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie	
Art. 08 – Opere soggette a denuncia di inizio attività	
Art. 09 – Esecuzione delle opere ed adempimenti in regime di D.I.A.	
Art. 10 – Opere soggette a permesso di costruire o a autorizzazione edilizia	
Art. 11 – Procedura per il rilascio dell’autorizzazione edilizia e del permesso di costruire	
Art. 12 – Caratteristiche del permesso di costruire	
Art. 13 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	
Art. 14 – Permesso di costruire: procedura e termini di inizio e ultimazione dei lavori	
Art. 15 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	
Art. 16 – Richiesta del permesso di costruire	
Art. 17 – Documenti a corredo della richiesta del permesso di costruire	
Art. 18 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire	
Art. 19 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	
Art. 20 – Convenzione-tipo	
Art. 21 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	
Art. 22 – Decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori	
Art. 23 – Opere non eseguite nei termini di validità del permesso di costruire	
Art. 24 – Varianti in corso d’opera	
CAPITOLO II – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI	pag. 62
Art. 25 – Certificato di agibilità o di abitabilità	
Art. 26 – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità	

CAPITOLO III – VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA pag. 63

- Art. 27 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e conferimento di funzioni in materia di urbanistica e di opere abusive
Art. 28 – Vigilanza su opere di amministrazioni statali
Art. 29 – Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista per le opere subordinate a D.I.A.

CAPITOLO IV – SANZIONI pag. 65

- Art. 30 – Lottizzazione abusiva
Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali
Art. 32 – Determinazione delle variazioni essenziali
Art. 33 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
Art. 35 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
Art. 36 – Accertamento di conformità
Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
Art. 38 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato
Art. 39 – Annullamento del permesso di costruire da parte della regione
Art. 40 – Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
Art. 41 – Demolizione di opere abusive
Art. 42 – Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
Art. 43 – Riscossione
Art. 44 – Sanzioni penali
Art. 45 – Norme relative all'azione penale
Art. 46 – Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
Art. 47 – Sanzioni a carico dei notai
Art. 48 – Aziende erogatrici di servizi pubblici

CAPITOLO V - DISPOSIZIONI FISCALI pag. 73

- Art. 49 – Disposizioni fiscali
Art. 50 – Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
Art. 51 – Finanziamenti pubblici e sanatoria

TITOLO III – ESECUZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

CAPITOLO I – ESECUZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA pag. 75

- Art. 52 – Inizio dei lavori e formalità da esperire
Art. 53 – Campionature delle tinte e dei rivestimenti
Art. 54 – Interruzione dei lavori

CAPITOLO II – DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI pag. 76

- Art. 55 – Permesso di costruzione particolare per le strutture ricettive
Art. 56 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari
Art. 57 – Requisiti
Art. 58 – Permesso di costruzione per i complessi turistici ricettivi complementari
Art. 59 – Divieti

CAPITOLO III

DISCIPLINA PER L'APERTURA DELLE CAVE E TORBIERE

pag. 78

- Art. 60 – Modalità per l'apertura e la coltivazione
- Art. 61 – Procedura per la richiesta
- Art. 62 – Documenti tecnici da allegare alla richiesta
- Art. 63 – Oneri del permesso di costruire
- Art. 64 – Revoca della concessione e/o della autorizzazione di sfruttamento
- Art. 65 – Cave e torbiere esistenti

CAPITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

pag. 80

- Art. 66 – Campeggi liberi occasionali
- Art. 67 – Sosta continuata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico
- Art. 68 – Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 69 – Depositi di materiali su aree scoperte
- Art. 70 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico, scavi
- Art. 71 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere
- Art. 72 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- Art. 73 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- Art. 74 – Taglio dei boschi
- Art. 75 – Apertura di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico
- Art. 76 – Impianti di captazione dell'energia alternativa

TITOLO IV – PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I – REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

pag. 84

- Art. 77 – Salubrità del terreno
- Art. 78 – Isolamento dall'umidità
- Art. 79 – Isolamento termico
- Art. 80 – Isolamento acustico
- Art. 81 – Classificazione delle acque
- Art. 82 – Modalità di scarico delle acque
- Art. 83 – Rifornimento idrico
- Art. 84 – Impianto elettrico
- Art. 85 – Prevenzione incendi
- Art. 86 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
- Art. 87 – Impianti speciali
- Art. 88 – Impianti per le lavorazioni insalubri
- Art. 89 – Centrali termiche

**CAPITOLO II – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER
L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ**

pag. 87

- Art. 90 – Classificazione dei locali
- Art. 91 – Caratteristiche dei locali
- Art. 92 – Classificazione dei piani abitabili e non abitabili
- Art. 93 – Soffitti inclinati e soppalchi
- Art. 94 – Piani seminterrati
- Art. 95 – Piani interrati
- Art. 96 – Sottotetti

**CAPITOLO III – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
NEGLI EDIFICI PRIVATI** pag. 91

- Art. 97 – Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
- Art.98 – Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art.99 – Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi
- Art. 100 – Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni
- Art. 101 – Certificazioni

**CAPITOLO IV – ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E
PRIVATI APERTI AL PUBBLICO** pag. 92

- Art. 102 – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

TITOLO V – NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

SEZIONE I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE pag. 94

- Art. 103 – Tipo di strutture e norme tecniche
- Art. 104 – Definizioni
- Art. 105 – Sistemi costruttivi
- Art. 106 – Edifici in muratura
- Art. 107 – Edifici con struttura a pannelli portanti
- Art. 108 – Edifici con strutture intelaiate
- Art. 109 – Abitati da consolidare
- Art. 110 – Utilizzazione di edifici
- Art. 111 – Opere pubbliche

SEZIONE II – ADEMPIMENTI pag. 96

- Art. 112 – Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità
- Art. 114 – Collaudo statico

TITOLO VI – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

CAPITOLO I – PRESCRIZIONI VARIE pag. 97

- Art. 115 – Ambito di applicazione
- Art. 116 – Soggetti abilitati
- Art. 117 – Progettazione degli impianti
- Art. 118 – Dichiarazione di conformità
- Art. 119 – Responsabilità del committente o del proprietario
- Art. 120 – Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri
- Art. 121 – Verifiche
- Art. 122 – Regolamento di attuazione
- Art. 123 – Sanzioni

TITOLO VII – NORME PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO

CAPITOLO I – NORME PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO pag. 99

- Art. 124 – Ambito di applicazione
- Art. 125 – Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

- Art. 126 – Limiti ai consumi di energia
- Art. 127 – Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio ...
- Art. 128 – Certificazione energetica degli edifici
- Art. 129 – Esercizio e manutenzione degli impianti
- Art. 130 – Controlli e verifiche
- Art. 131 – Sanzioni
- Art. 132 – Provvedimenti di sospensione dei lavori
- Art. 133 – Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore
- Art. 134 – Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

TITOLO VIII – PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO I – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

pag. 103

- Art. 135 – Norme di buona costruzione
- Art. 136 – Zoccolature
- Art. 137 – Elementi aggettanti
- Art. 138 – Intercapedini
- Art. 139 – Coperture
- Art. 140 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 141 – Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili
- Art. 142 – Marciapiedi e porticati
- Art. 143 – Recinzioni
- Art. 144 – Recinzioni delle aree non utilizzate
- Art. 145 – Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua
- Art. 146 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

CAPITOLO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

pag. 105

- Art. 147 – Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 148 – Tinteggiature e rivestimenti
- Art. 149 – Antenne radio-televisive
- Art. 150 – Decoro e arredo urbano
- Art. 151 – Mostre, vetrine e insegne in genere
- Art. 152 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art. 153 – Tabelle e numeri civici
- Art. 154 – Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale
Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico
- Art. 155 – Zone verdi e parchi

CAPITOLO III – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

pag. 108

- Art. 156 – Norme edilizie
- Art. 157 – Norme igieniche
- Art. 158 – Impianto elettrico, di riscaldamento e acqua calda
- Art. 159 – Collegamenti alla viabilità
- Art. 160 –Stalle e concimaie

CAPITOLO IV – PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

pag. 109

- Art. 161 – Prescrizioni generali
- Art. 162 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- Art. 163 – Documenti da conservare presso il cantiere

- Art. 164 – Scarico dei materiali, demolizioni e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 165 – Occupazione e manomissione del suolo pubblico
- Art. 166 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

TITOLO IX – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

CAPITOLO I – NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE

pag. 112

- Art. 167 – Finalità delle norme e norme del Piano di Assetto Idrogeologico
- Art. 168 – Norme generali
- Art. 169 – Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Art. 170 – Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi
- Art. 171 – Distanze fra fabbricati e altezze
- Art. 172 – Distanze dalle sedi stradali
- Art. 173 – Divisione del territorio comunale in ambiti territoriali
- Art. 174 – Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 175 – Zone per le residenze ed i servizi
- Art. 176 – Ambito A - Centro Storico
- Art. 177 – Ambito B
- Art. 178 – Ambito C
- Art. 179 – Ambito territoriale . Insediamenti Produttivi
- Art. 180 – Zona DT. Località Perticaro
- Art. 181 – Ambito E – Aree agricole
- Art. 182 – Ambito F – (Fascia litorale)
- Art. 183 – Uso dell’arenile per la balneazione
- Art. 184 – Ambiti pubblici e d’interesse generale
- Art. 185 – Aree per la viabilità e le ferrovie
- Art. 186 – Verde di rispetto
- Art. 187 – Disciplina del mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili

TITOLO X – NORME TRANSITORIE

pag. 133

- Art. 188 – Misure di salvaguardia del P.S.C.
- Art. 189 – Entrata in vigore del R.E.U. e del P.S.C.

A – RELAZIONE

0.0. Valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale

0.1. – Riferimenti alla Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002

Nella pianificazione territoriale la Regione Calabria ha come obiettivo strategico la realizzazione di un efficace ed efficiente sistema di programmazione territoriale orientato allo sviluppo sostenibile del territorio regionale, da perseguire con un'azione congiunta di tutti i settori interessati, che garantisca l'integrità fisica e culturale del territorio regionale, nonché il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, dei connotati di civiltà degli insediamenti urbani, delle connessioni fisiche e immateriali dirette allo sviluppo produttivo e all'esercizio della libertà dei membri della collettività calabrese.

(Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 - art. 1 comma 2.a.)

La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

(Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 - art. 3 comma 1)

La Regione, le Province e i Comuni provvedono, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione dei propri piani, alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, nel rispetto della normativa dell'Unione Europea e della Repubblica, attraverso le verifiche di coerenza e compatibilità.

La verifica di coerenza accerta che i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, definiti in base ai principi ed alle procedure di cui alla presente legge, siano coerenti con quelle della pianificazione vigente, ai diversi livelli, e si applica agli obiettivi della pianificazione strutturale ed operativa; vale a dire:

- a) alla tutela e conservazione del sistema naturalistico-ambientale;
- b) all'equilibrio e funzionalità del sistema insediativo;
- c) all'efficienza e funzionalità del sistema relazionale;
- d) alla rispondenza con i programmi economici.

La verifica di compatibilità accerta che gli usi e le trasformazioni del territorio siano compatibili con i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, definiti in base ai principi e alle procedure di cui alla presente legge. Essa trova applicazione nelle modalità di intervento della pianificazione strutturale ed operativa ed è rivolta:

- a) a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all'approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all'uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;
- b) a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività;
- c) a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od

innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.

Gli enti titolari del governo del territorio, preliminarmente alla adozione degli atti di pianificazione strutturale danno vita a procedure di verifica della coerenza e della compatibilità di tali atti con gli strumenti della pianificazione urbana e territoriale e con i piani di settore ove esistenti, ai fini della valutazione di sostenibilità.

Le procedure di verifica sono attuate attraverso la Conferenza di pianificazione, convocata ai sensi dell'articolo 13.

Nelle ipotesi contemplate nella direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, pubblicata in Gazzetta Ufficiale numero 197 del 21 luglio 2001, si opera in conformità alle disposizioni contenute nella direttiva stessa specie per quanto attiene gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9.

In attuazione anticipata delle citate disposizioni comunitarie, lo studio di impatto ambientale deve riguardare l'insieme degli effetti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i piani anzidetti hanno sull'ambiente, inteso come sistema complesso delle risorse naturali ed umane (uomo, fauna, flora, suolo e sottosuolo, mare, acque superficiali e sotterranee, aria, clima, paesaggio, ambiente urbano e rurale) e delle loro reciproche interazioni. Nelle procedure di formazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione qualunque soggetto può presentare, nei periodi di pubblicazione previsti, osservazioni e proposte in ordine alla compatibilità ambientale e di esse deve tenersi conto ai fini dell'approvazione dello strumento. In sede di definitivo recepimento nell'ordinamento regionale della citata direttiva 2001/42/CE, da effettuarsi entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge saranno definite le norme procedurali di dettaglio e la relativa competenza. Fino a tale data le determinazioni in merito alle richieste di valutazione di impatto ambientale sono adottate dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Ambiente.

(Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 - art. 10)

0.2. – Morfologia del territorio e insediamenti umani

Il territorio di Melissa ha una superficie di 5,094 Km² ed è prevalentemente collinare se si esclude la fascia costiera pianeggiante; raggiunge l'altezza massima di circa 600 metri sul livello del mare in prossimità di San Nicola dell'Alto.

Il centro di Melissa, arroccato su di un costone roccioso, sorge nell'entroterra del territorio comunale ad una quota crescente, da nord a sud, da 200 a 360 metri s.l.m.; la Frazione Torre si articola lungo la linea ferrata e la S.S. n° 106 e in prossimità dell'arenile, la fascia marina è generalmente pianeggiante, se si esclude la zona a sinistra del Torrente Perticaro, e ha una profondità che varia uniformemente fra i 400 e gli 800 metri in direzione nord. Il Torrente Perticaro è il corso d'acqua più importante, altri corsi d'acqua, sempre a carattere torrentizio, ma di minore entità, solcano trasversalmente la fascia costiera.

Il clima temperato è tipico dell'area ionica, le precipitazioni sono limitate quasi esclusivamente ai mesi invernali, l'umidità, elevata nelle zone costiere, si mantiene nei valori normali nella zona collinare.

Per la composizione e la struttura dei terreni si rimanda all'allegato studio geomorfologico.

Il territorio di Melissa è incluso nell'elenco delle zone sismiche di 2° categoria, alle quali le norme tecniche per l'edilizia e prescrizioni antisismiche assegnano il grado di sismicità $s = 9$.

Il territorio comunale fa parte della provincia di Crotone, si trova nella fascia collinare compresa fra il mare Ionio ed il versante orientate della Sila Grande. Il comune di Melissa confina a nord con i comuni di Cirò e di Cirò Marina, a nord-ovest con il comune di Carfizzi, ad ovest con il comune di S. Nicola dell'Alto ed a sud con i comuni di Casabona e di Strongoli.

In particolare il centro abitato di S. Nicola dell'Alto è attraversato in senso longitudinale dal limite comunale del territorio di Melissa; parte dell'abitato di San Nicola dell'Alto ricade in territorio di Melissa.

La rete viaria che interessa il territorio comunale è costituita:

1. dalla S.S. 106 che corre longitudinalmente alla costa. La S.S. 106 è la litoranea ionica a scorrimento veloce, ma nei centri abitati ha assunto le caratteristiche di una strada urbana di fatto pericolosa per gli innesti della viabilità locale;
2. da due strade provinciali che collegano la frazione Torre a Melissa e quindi a monte del centro storico si intercetta la S.S. 492 che collega il mare Ionio alla Sila Grande;
3. dalla viabilità interna del territorio comunale, da strade interpoderali e da sentieri.

In prima analisi si può affermare che, in rapporto alle caratteristiche orografiche del territorio e al tipo di produzioni e di traffico presenti, la viabilità è sufficientemente articolata; in particolare la strada provinciale che corre lungo il fiume Lipuda e il torrente Ponda, che è quella maggiormente utilizzata, ha bisogno di essere migliorata aumentando a tratti la sezione della carreggiata e eliminando le condizioni di pericolo dovute al restringimento della stessa in corrispondenza dei piccoli ponti di attraversamento degli affluenti al torrente Ponda.

La linea ferrata ionica attraversa longitudinalmente tutta la costa dividendo in due parti l'insediamento urbano della frazione Torre e costituisce un'oggettiva barriera per l'accesso al litorale. La stazione ferroviaria di Torre Melissa dista dal capoluogo 6 Km circa.

Il nucleo abitato originario di Melissa è arroccato sul crinale di un'aspra collina che domina la sottostante vallate. Un'unica strada carrabile, in parte sopraelevata attraversa il centro abitato, lambendo il nucleo di più antica formazione, senza però collegarsi adeguatamente al centro storico. Lungo questa strada, nella zona sud, su di uno stretto costone denominato Piana degli Angeli, ha trovato sfogo la prima espansione. In seguito, a nord del centro storico, si è formato il nucleo abitato denominato Rione Chiusi.

La struttura urbana del centro di Melissa è quella tipica dei paesi collinari calabresi, in cui la ristrettezza delle sedi viarie si accompagna alla presenza di piccoli lotti edificati, con l'aggravante di una sostenuta densità edilizia e di forti pendenze dei piani stradali. La particolare morfologia del sito giustifica l'inesistenza di piazze e di slarghi anche antistanti edifici di rappresentanza o di culto, e la presenza di vie concepite per uso prevalentemente pedonale. Così la povertà degli abitanti, legati per secoli a modi di vita di pura sopravvivenza, condizionata dalla presenza del latifondo, ha generato un'edilizia di scarsa qualità tecnica e di limitato repertorio formale.

All'interno della zona più antica sono riconoscibili solo alcuni palazzotti di migliore fattura, ma il cui livello si discosta di poco dalla generale semplicità del linguaggio architettonico e decorativo.

Più importante è l'impianto urbano, caratterizzato nel suo insieme dal tutto costruito, da un dedalo di vicoli che si adattano all'andamento impervio del sito e costituiti spesso, in origine, da scalinate e gradonate pavimentate con acciottolato, che nella uniformità dei tipi edilizi e dei materiali usati ha costituito un insieme di indubbio valore storico e ambientale.

L'insieme del costruito ha raggiunto livelli elevati di degrado, anche in seguito al fenomeno dell'abbandono delle vecchie abitazioni, fenomeno che è da attribuire non solo all'emigrazione, ma anche alle peculiari caratteristiche dell'impianto urbano che certamente non si concilia con le moderne esigenze di vivibilità. Ne è derivata la tendenza, soprattutto da parte dei nuovi nuclei familiari, ma anche da parte degli emigrati che hanno mantenuto un legame col paese d'origine, a realizzare la propria abitazione fuori dal centro storico.

Questa tendenza determina, se non contrastata, lo svuotamento del vecchio centro abitato.

L'Amministrazione comunale ha come obiettivo strategico la rivalutazione del centro storico attraverso interventi tesi al recupero e alla valorizzazione degli edifici di maggiore importanza con il loro riuso finalizzato all'offerta di servizi di carattere culturale: allo stesso tempo sono stati avviati progetti di recupero edilizio per la realizzazione di residenze sia ad uso privato che per il turismo allo scopo di differenziare l'offerta rispetto alle necessità legate al turismo rurale e eno-gastronomico.

A tal fine il P.S.C., ai sensi del Titolo IV della Legge n° 457/'78, include il centro storico all'interno delle zone di recupero, rimandando per l'attuazione degli interventi agli strumenti previsti dalla Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/02 – Titolo VI – Tutela e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

La frazione Torre, così denominata per la presenza di un fortilizio difensivo del XVI secolo, è un insediamento in fase di sviluppo: ha una popolazione stabilmente insediata di circa 1800 abitanti ed un volume edilizio di circa un milione di mc.

Il centro urbano della Frazione Torre nasce in rapporto al litorale e alla stazione ferroviaria aggregandosi intorno al nucleo di edilizia pubblica e della Cantina Sociale realizzati con finanziamenti della Opera Valorizzazione Sila; si è in seguito ampliato lungo la S.S. 106. Oggi è interessato da un'apprezzabile presenza turistica stagionale legata alla balneazione.

0.3. – Il Piano Strutturale Comunale per un'ipotesi di sviluppo sostenibile

Confrontarsi con le necessità di crescita di una comunità attraverso la realizzazione di uno strumento urbanistico, non può prescindere dalla considerazione che il territorio e l'ambiente, visti nella loro evoluzione storica, rappresentano la risorsa primaria e il più grande fattore di sviluppo.

La ricerca di un equilibrio fra crescita economica e tutela del patrimonio ambientale è un elemento prioritario per ogni ipotesi di sviluppo sostenibile, considerando che ogni sviluppo deve essere necessariamente sostenibile per non innescare processi di degenerazione e di degrado su scala ambientale, culturale e antropologica, che si riveleranno, in ultima analisi, non solo al di fuori di ogni etica politica, ma anche antieconomici.

Da queste considerazioni le evoluzioni delle strutture dell'ambiente divengono funzionali alla strategia del disegno del territorio. Analizzando l'area del comune di Melissa è possibile enucleare alcuni fattori:

1. i centri urbani, suddivisi fra comune capoluogo e frazione a mare, testimonianza di un'evoluzione storica della dinamica degli abitati nel rapporto dialettico fra costa e entroterra;
2. il litorale visto in funzione dell'utilizzo a fini residenziali e turistici, ma anche all'interno di tematiche legate ai fenomeni di erosione, alle dinamiche dei corsi d'acqua, alle storiche vie di comunicazione del litorale ionico;
3. la gestione delle risorse idriche, la depurazione delle acque per usi civili e industriali e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, inseriti all'interno del più complesso equilibrio dell'insieme delle sorgenti, dei fiumi, del mare;
4. il sistema dei corsi d'acqua, risultante dinamica delle modificazioni prodotte sul territorio dalla montagna alla costa e l'insieme articolato delle colture, prodotto di un'evoluzione storica, dai boschi al latifondo, alle terre di riforma, sino a giungere alle recenti necessità di sostenere le culture di pregio e l'uso anche a fini turistici delle campagne;
5. i monumenti storici e ciò che resta dell'architettura rurale, restituendo loro il ruolo fondamentale di testimoni della storia e della cultura di una comunità, prevedendone l'utilizzo all'interno di una filosofia di sviluppo sostenibile;

0.3.1. – I centri abitati

Il P.S.C. non prevede per i centri abitati di Melissa e Torre nuove zone di espansione e conferma le indicazioni del precedente Piano Regolatore, ma si è reso assolutamente necessario riqualificare i nuclei urbani prevedendo elementi, opere e strutture idonee allo scopo: non si può dimenticare come l'ultimo ventennio abbia visti lo scempio delle coste, del patrimonio edilizio tradizionale, l'espandersi indiscriminato dell'abusivismo edilizio.

La quasi totalità dei manufatti edilizi, in seguito alle sanatorie, è stata adibita a scopo residenziale, turistico e commerciale, pur mancando del necessario decoro e delle strutture di supporto. Il disordine edilizio si legge inoltre nella forma degli isolati che necessitano di essere ricomposti, ricompattati, ridisegnati, consentendo attività di completamento e l'allineamento dei fabbricati.

Altro elemento essenziale previsto nel P.S.C. ai fini dell'equilibrio ambientale dei centri urbani, è la riqualificazione e l'utilizzo delle aree a verde pubblico e a verde attrezzato, che migliorano in qualità e quantità, divenendo un elemento di raccordo fra la città, i parchi urbani e suburbani, il territorio agricolo e forestale.

Melissa, come la totalità dei comuni lungo la fascia costiera, ha risentito fortemente, nel bene e nel male, della presenza della strada statale 106. La Frazione Torre ha visto un fortissima crescita negli ultimi decenni, popolando una parte di costa che con la fine del mondo antico aveva subito un progressivo degrado, utilizzata solo a scopi difensivi nel lunghissimo confronto fra l'Occidente e l'Islam. Solo sul finire del XIX secolo, con la realizzazione della linea ferroviaria e della strada statale 106, la costa ha ricominciato a rivitalizzarsi fino a diventare il fulcro intorno al quale si sono mosse le aspettative di sviluppo degli anni passati.

Melissa non ha subito, come molti altri comuni, un drastico spopolamento dell'entroterra a favore della Frazione Torre, ma la dialettica fra i due nuclei abitati è sempre complessa, soprattutto ora che tutte le ipotesi di crescita sbilanciata verso uno sfruttamento massiccio della costa si sono rivelate fallimentari e pericolose.

La strada statale 106 taglia la Frazione Torre per intero, ponendo problemi di sicurezza e di inquinamento: è evidente come tutti questi fattori debbano essere affrontati su scala comprensoriale e regionale, anche se interventi progettuali sui percorsi e sulla struttura del traffico possono migliorare l'impatto che la grande arteria di comunicazione ha sull'abitato.

Il centro abitato di Melissa si raggiunge dalla costa da due differenti strade provinciali, la prima segue grosso modo il corso dei torrenti Peticaro e Ponda; in località Serra d'Alivento la strada è interessata da smottamenti che hanno portato per lungo tempo alla sua dismissione. La seconda strada provinciale si diparte dallo svincolo della strada statale 106 in territorio di Cirò Marina e segue il corso del fiume Lipuda, risale il torrente Ponda e si unisce alla precedente strada in località Mattolara, prima del ponte che attraversa il torrente Cersa nella confluenza al torrente Umbra. Le due strade convergono nell'unico tracciato che attraversa l'abitato di Borgo Chiusi, sale di quota fino a lambire con un viadotto il centro storico di Melissa e continua per la Piana degli Angeli ricongiungendosi in località Laganà con la strada statale 492.

Il P.S.C. non prevede nuovi tracciati viari, ma individua nel miglioramento e nell'ottimizzazione dei tracciati viari esistenti la scelta operativa tesa a garantire l'adeguato collegamento fra i centri e a favorire la nascita di nuovi percorsi legati alla valorizzazione delle aree agricole-forestali e al turismo rurale.

0.3.2. – Il litorale

Il litorale ricadente nel territorio comunale di Melissa è compreso fra Punta Petraia a sud e il fosso di località La Garitta a nord con uno sviluppo complessivo di circa 3.60 Km.

La parte urbanizzata è delimitata dalle foci dei torrenti Peticaro e S. Giacomo per uno sviluppo di circa 1.25 Km.

A sud, nel primo tratto del litorale, la linea ferrata corre a brevissima distanza dalla costa per discostarsi progressivamente a partire dal ponte sul Peticaro fino a 170 m circa sul confine con il territorio di Cirò Marina.

L'intero abitato della Frazione Torre è tagliato longitudinalmente dalla linea ferrata e dalla strada statale 106 ponendo evidenti problemi di attraversamento per raggiungere il litorale.

Lungo la ferrovia e a valle della stessa passa la condotta del salinodotto che conduce all'impianto ex Montedison di Punta Alice.

Per proteggere la fascia edificata lungo la costa nel 2001 è stata realizzata una barriera frangiflutti che ha portato a un apprezzabile aumento della larghezza della spiaggia in corrispondenza della zona protetta, ma nello stesso tempo, a un accentuato aumento dell'azione di erosione nella zona sud, a ridosso della foce del Peticaro.

All'interno di una filosofia di sviluppo sostenibile il P.S.C. prevede un utilizzo della costa nel rispetto delle proprie caratteristiche fisico-ambientali: sono confermate le indicazioni del precedente P.R.G. con l'individuazione di un'area destinata a strutture ricettive complementari, così come definite dalla legge regionale n° 28/86, in località Punta Petrosa-Peticaro, da porre in relazione col parco urbano della Torre Aragonese, e la conferma dell'area di ampliamento turistico-residenziale di località Palazzina Caparra, tracciando la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale lungo la costa e definendo le aree a verde a servizio dell'asse viario.

Con riferimento al rischio alluvioni individuato dall'Autorità di Bacino della Regione Calabria attraverso

il Piano di Assetto Idrogeologico il P.S.C. prevede la sistemazione degli argini dei torrenti Perticarò, S. Giacomo e Britto che attraversano il centro abitato della Frazione Torre, dei quali occorre verificare, con uno studio di dettaglio, le portate e le sezioni significative per definirne il rischio e le strategie d'intervento.

0.3.3. – La gestione delle risorse idriche, della depurazione delle acque per usi civili e industriali e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Anche nel comune di Melissa è confermata la tendenza nazionale, accentuata nel Mezzogiorno, di una carenza idrica che nei mesi estivi si può stimare di circa il 40% inferiore al bisogno medio.

Oggi l'approvvigionamento avviene con la rete gestita dalla Regione; è stato da poco istituito l'A.T.O. (Ambito Territoriale Ottimale) che ha come obiettivo un più corretto utilizzo delle risorse idriche e col quale il comune di Melissa è in relazione per la definizione delle strategie d'intervento per la soluzione del problema.

Nel comune di Melissa non esistono strutture industriali che per loro natura, dimensione e cicli di lavorazione, pongano problemi sostanziali in termini di depurazione delle acque usate. Il trattamento delle acque avviene separatamente per Melissa e la Frazione Torre attraverso due impianti di depurazione.

L'impianto di depurazione di Melissa è posto in località Umbra, nei pressi del campo sportivo; le acque trattate sono scaricate nel torrente Umbra che le confluisce nel fiume Lipuda. Il P.S.C. prevede lo spostamento e la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione più a valle, nei pressi della confluenza fra i torrenti Umbra e Cersa.

L'impianto di depurazione della Frazione Torre è in Contrada Vergi, al limite con il comune di Cirò Marina. Le acque trattate sono scaricate a mare a circa 200 metri dalla costa attraverso una condotta sottomarina.

La gestione degli impianti di depurazione è affidata alla società consortile Akros.

I rifiuti solidi urbani sono gestiti direttamente dal Commissario per l'emergenza rifiuti e vengono trasferiti nella discarica di Crotone.

0.3.4. – Il sistema dei corsi d'acqua e l'articolazione delle colture agricole e forestali

L'abitato di Melissa ha la struttura propria di molti insediamenti bizantini con due fiumi che lo delimitano su due opposti versanti. La città sorge su un crinale chiuso ad ovest dal burrone Giacchetto caratterizzato da versanti molto ripidi con gole strette e impervie, mentre ad est il torrente Umbra scorre lungo una vallata che ha consentito per le proprie caratteristiche orografiche, l'insediamento di Borgo Chiusi e lo sfruttamento agricolo dei terreni più prossimi alla città.

Il territorio di Melissa è attraversato da numerosi corsi d'acqua la maggior parte affluenti diretti o indiretti del fiume Lipuda: l'intera area che separa la Frazione Torre da Melissa, valutabile in linea d'aria a 7.50 Km circa, è solcata trasversalmente dagli alvei di torrenti e fiumare.

Il torrente Iornito è il primo fra gli affluenti di destra del Lipuda in territorio di Melissa: delimita a ovest il confine con il territorio di Carfizzi scavando profondi burroni (burrone del Brigante, burrone Iorniti)

Successivamente il Lipuda riceve le acque dei torrenti Giacchetto e Passeri; l'area racchiusa fra i torrenti Iorniti, Giacchetto e Passeri, vede la presenza di mulini, ora allo stato di rudere, è interrotta dalla zona boschiva del Castellazzo: in passato era utilizzata per colture di minore pregio, nel 1949 ha visto lo svolgersi drammatico delle vicende legate alle vicende dell'occupazione delle terre del fondo Fragalà.

A valle del centro abitato di Melissa, in direzione est, scorre il torrente Umbra che riceve le acque del torrente Cersa in località Ponte Mattolara, per confluire poi nel torrente Ponda. L'area fra il torrente Umbra e il torrente Cersa è interessata dalla presenza di terreni denominati Manche di Praticello degradanti da sud a nord.

La acque del torrente Ponda, prima di incontrare i propri affluenti e confluire nel Lipuda, si diramano dai territori scoscesi delle Serre di Graveda e di Cattica: nell'area più prossima alla confluenza si trova il territorio delle Vigne del Calderaio.

Anche l'area a nord-est dell'abitato di Melissa, racchiusa fra il torrente Passeri e il torrente Ponda,

mantiene questa struttura di alternanza tra zone agricole con colture di pregio (vigneto), miste e seminativo.

Il torrente Perticaro sfocia in mare in località Torre delimitando l'area urbana della Frazione sul lato sud. La struttura torrentizia del Perticaro ha origine dalle terre dei Fossi di Santa Maria attraversando aree di boschi cedui.

I territori collinari compresi fra il torrente Perticaro e il torrente S. Giacomo, che sfocia a mare in corrispondenza del limite nord della barriera frangiflutti, denominati Destri, sono caratterizzati dalla presenza di bosco ceduo e seminativo.

Fra il corso del torrente San Giacomo, il torrente Petroso, il fiume Lipuda e la costa si determina grosso modo un quadrilatero caratterizzato dalla presenza di terre di elevata qualità coltivate a vigna con particolare riferimento alla località denominata Fego che ricade in massima parte nel territorio di Cirò Marina.

Dall'analisi dei toponimi è possibile risalire all'evoluzione della struttura rurale del territorio causa prima dei problemi relativi all'assetto idrogeologico e alla dinamica dei corsi d'acqua.

Le terre da cui hanno origine i torrenti, molti dei quali ora quasi privi d'acqua, hanno nomi in cui compare il toponimo Serra (Serra Camoscio, Serra di Cattica, Serra di Graveda, Serra Melissa, Serra Muzzonetti, Serra Basilisca, Serra l'Alivento, Serra dei Grilli, Serra S. Agostino) che sta a indicare luoghi boschivi sottoposti in età feudale al taglio sistematico per lo sfruttamento agricolo del territorio con l'impianto di colture cerealicole e seminative cardini della struttura del latifondo.

Come questo processo abbia portato all'impoverimento e al dissesto del territorio è cosa evidente, le politiche agrarie attuate negli anni '50 e il successivo spopolamento delle campagne con l'emigrazione hanno aggravato ulteriormente la situazione, ponendo il problema come prioritario per chiunque intenda affrontare un discorso di gestione e di pianificazione urbana e territoriale.

Il P.S.C. in linea con la Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/2002 pone i presupposti per l'individuazione di tre ambiti territoriali agricoli caratterizzati da colture specialistiche, colture miste e attività di forestazione e rimboschimento.

A tale utilizzo del territorio vanno necessariamente affiancati progetti a supporto e a completamento dell'offerta turistica quali la formazione di percorsi naturalistici quali il percorso dei vecchi mulini, il parco storico e naturalistico di Fragalà, il parco urbano della Torre Aragonese e le attività connesse al Museo della Civiltà del Vino e al Centro Studi delle Lotte Contadine.

0.3.5. – Il patrimonio storico monumentale all'interno di un'ipotesi di sviluppo sostenibile

A Melissa è presente una produzione vinicola di rinomanza nazionale e internazionale; vi sono potenzialità per una diversificazione produttiva nel settore enologico; sulla costa vi sono strutture ricettive in grado di attrarre flussi turistici in alcune stagioni dell'anno; la fascia alta del territorio presenta caratteristiche originali e un buon livello di qualità ambientale. D'altro canto è necessario rilevare come nel settore vitivinicolo ed enologico esista una scarsa interazione con l'"ambiente", con il territorio inteso come luogo di produzione culturale e di trasmissione di tradizioni. Esiste inoltre una difficoltà a mantenere il flusso turistico per diversi periodi dell'anno e di qualificare, migliorandola, l'offerta turistica integrandola con una più vasta scala di valori territoriali.

Per far fronte a queste difficoltà strutturali Melissa, attraverso il P.S.C., deve potenziare le proprie opportunità di sviluppo operando in sinergia su diversi fronti, ma tenendo presente che il settore enologico, la qualità ambientale e culturale, la riqualificazione dell'offerta turistica, rappresentano le aree di intervento prioritarie.

Melissa possiede alcuni pregevoli manufatti di edilizia civile, religiosa e militare inseriti in un contesto paesaggistico in cui è predominante la coltura vitivinicola. Già da alcuni anni l'Amministrazione comunale ha proceduto al restauro di questi manufatti al fine di realizzare al loro interno strutture a servizio della collettività contemplando sia le esigenze di sviluppo culturale che quelle relative al sistema produttivo.

Come molti comuni della Calabria Melissa ha l'esigenza di raccordare le zone costiere, più moderne e densamente abitate, con il vecchio insediamento collinare la cui struttura urbana, che male consente

l'accesso con mezzi meccanici, rischia di essere soggetta ad abbandono da parte della popolazione con evidenti danni sia economici che antropologici e culturali.

Il P.S.C. recepisce la necessità di riqualificare tutto il territorio del comune, sia della fascia costiera che del centro storico, oggetto negli anni precedenti di un forte fenomeno di abusivismo edilizio, che ha reso precaria e spesso anche degradata la qualità urbana e architettonica degli edifici.

Accanto alla presenza di una modesta attività manifatturiera, concentrata nella zona degli insediamenti produttivi nella Frazione Torre, il settore enologico resta ancora oggi uno degli aspetti fondamentali dell'economia e si configura inoltre come un settore in grado di esportare il nome di Melissa e dell'intera Calabria all'estero e di tutelare il paesaggio mantenendo ed incrementando le piantumazioni dei vigneti.

Attualmente i produttori sono impegnati in una politica di miglioramento della qualità e di diversificazione del prodotto al fine di sostenere il confronto con le più importanti realtà produttive nazionali ed estere per essere competitivi su un mercato che necessita di una forte specializzazione e di efficienti strutture culturali di supporto.

L'enologia per il suo carattere originale è in grado di vendere insieme al prodotto vitivinicolo anche la "cultura" dei luoghi e di integrarsi, divenendo anche settore trainante, alla più totale offerta culturale e turistica della Regione.

Considerati questi elementi diviene primaria l'esigenza di formare un'offerta turistica modellata su criteri differenti da quelli legati a una breve stagionalità di turismo marino, formando altresì operatori in grado di coniugare alle necessità del marketing visioni più totali su quelle che sono gli aspetti e le politiche legate all'ambiente e alla cultura del territorio.

A tale scopo il P.S.C. intende promuovere le attività funzionali a tali esigenze affiancando una politica di tutela e conservazione del patrimonio architettonico e monumentale a scelte operative che pongano in primo piano i problemi relativi all'uso del territorio e dell'ambiente allo scopo di valorizzarne le potenzialità e i caratteri originali.

Nella Frazione Torre la grande struttura di fortificazione del XVI secolo che ha dato il nome all'insediamento urbano si pone come emergenza architettonica e monumentale per localizzazione e pregio formale: la scelta di destinarle a polo museale all'interno di un parco urbano pare idonea e adeguata a un'ipotesi di sviluppo sostenibile.

A Melissa esistono alcuni edifici civili e religiosi, molti dei quali in attesa di un restauro e di una destinazione funzionale alle esigenze della comunità; sono individuati come emergenze architettoniche da tutelare e valorizzare:

- il Castello e la sua area individuata come standard urbanistico negli elaborati di P.S.C.;
- l'area urbana di Santa Maria dell'Assunta a Porta da Basso con particolare riferimento al palazzo Cinefra;
- il palazzo Ferraro nei pressi del Castello;
- la chiesa di San Giacomo;
- la chiesa di San Francesco nell'area del Castello;
- la chiesa di Santa Maria dell'Udienza nell'area cimiteriale;
- la chiesa Matrice di San Nicola e la torre;

Per rivitalizzare il centro storico e a dare forma a strutture che si integrino con l'offerta culturale, con le esigenze del mondo produttivo e con il miglioramento dei servizi legati al turismo, il P.S.C. indica come strategia d'intervento il recupero funzionale delle case inutilizzate del centro storico al fine di realizzare dei residences in grado di soddisfare la domanda di un turismo di qualità che integri ai bisogni di svago anche le esigenze legate alla conoscenza del territorio, dei prodotti tipici, delle tradizioni popolari, dell'artigianato e delle identità culturali.

Per far fronte a tali esigenze, accanto alle tradizionali strutture ricettive e agrituristiche, occorre affiancare nuovi strumenti capaci di far fronte a una domanda sempre più differenziata e che oggi va ad articolarsi anche su settori tematici. Tutta l'area è caratterizzata da un alto valore naturalistico (dal promontorio di Capo Colonna fino e oltre Punta Alice, dalla costa fino alle pendici silane), da un'eccezionale valenza archeologica, con la presenza dei siti di Crotone, di Petelia, di Cirò Marina e di altre importanti entità greco-bizantine, da una significativa qualità antropologica segnata, tra l'altro, dalla presenza delle comunità arbresh.

Da tali considerazioni nasce l'esigenza di coniugare le attività produttive legate ai proto-distretti agroalimentari, vitivinicoli e enologici, all'offerta turistica, alla valorizzazione dei beni ambientali e culturali, con il bisogno di formazione permanente e con la necessità di mettere in rete le strutture museali presenti sul territorio capaci di raccordare le tematiche dell'ambiente, della storia degli insediamenti umani, della qualità del territorio.

0.4. – Tipologia progettuale del P.S.C. e sua adesione al quadro normativo di riferimento in materia ambientale

Le scelte di programma e operative del P.S.C. sono compatibili con il quadro normativo di riferimento in materia ambientale. Vengono strettamente controllati secondo normativa vigente tutti gli aspetti riferibili a:

- materiali da costruzione
- consumi energetici
- emissione di radiofrequenze
- smaltimento differenziato dei rifiuti solidi urbani

Nella definizione degli ambiti territoriali operata dal P.S.C., che in massima parte corrisponde alle zone territoriali omogenee già in essere col P.R.G., è stata effettuata la valutazione di compatibilità ambientale che assicura che nei processi di formazione delle decisioni, di realizzazione e di gestione delle opere non sono compromessi gli obiettivi generali di protezione della salute e di qualità della vita, di mantenimento delle biodiversità, di riproduzione degli ecosistemi, di utilizzo razionale e durevole delle risorse naturali e più in generale è garantita la sostenibilità dell'intervento di antropizzazione. (vedi DPR 12 aprile 1966)

Per le sue scelte progettuali e di programma il P.S.C. non interviene nell'ecosistema modificando in modo apprezzabile le condizioni al contorno, infatti interessa ambiti territoriali già antropizzati nei quali si interviene con attività legate soprattutto al completamento edilizio e la fornitura di servizi che non compromettono l'equilibrio con l'utilizzo delle risorse naturali del territorio.

L'attuazione delle previsioni del P.S.C. comporta un aggravio sostenibile dalle attrezzature e impianti già esistenti e delle condizioni di inquinamento ambientale in ordine all'immissione di scarichi nell'aria, nel suolo e nell'acqua.

Il comune di Melissa partecipa alle esigenze della Regione, dell'Amministrazione provinciale e dei Comuni limitrofi di programmare attività di prevenzione e controllo ambientale; la logica del decentramento amministrativo vuole che una serie notevole di competenze ambientali nell'ambito delle acque, dell'aria, degli agenti fisici, della valutazione di impatto ambientale sia assegnata agli organismi locali consociati.

Nel territorio di Melissa non si registrano piantumazioni di pregio o elementi sottoposti a tutela per biodiversità; la tabella che segue rapporta l'attuazione delle previsioni di P.S.C. coi maggiori sistemi di compromissione e di rischio, valutandone l'impatto ambientale e l'esposizione alle problematiche di settore.

Sistema	Valutazione impatto ambientale
Scarichi idrici da insediamenti produttivi da ins. civili, da depuratori	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema di depurazione
Acque di rete, minerali, di balneazione	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema
Emissioni in atmosfera	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema
Qualità dell'aria	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema
Rifiuti e impianti di smaltimento/trattamento rifiuti	Verifica delle modalità di stoccaggio e smaltimento dei rifiuti solidi urbani attraverso la predisposizione di punti di raccolta differenziata per la carta, la plastica, il vetro, l'alluminio, le batterie esauste, i supporti magnetici.
Qualità del suolo e contaminazione diffusa	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema
Acustico stradale, autostradale, ferroviario	La realizzazione dei percorsi meccanici con corsie obbligate a velocità controllata e delle aree di parcheggio consentirà per quantità e qualità il contenimento del livello di inquinamento sonoro della S.S. 106 migliorando la qualità del sistema
Rumore in ambiente abitativo e di lavoro	Vengono rispettate le prescrizioni tecniche relative alla idoneità e sicurezza dei luoghi di lavoro secondo normativa vigente
Radiazioni non ionizzanti in ambiente abitativo ed esterno	Verifica del livello di campo elettromagnetico determinato da impianti RF e linee elettriche
Radiazioni ionizzanti	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema
Microinquinanti organici	Non comporta un aggravio di carico apprezzabile sul sistema
Qualità del territorio (biodiversità, paesaggio)	Le scelte di pianificazione si pongono come obiettivo la riqualificazione urbana e architettonica all'interno di un tessuto antropizzato. Nelle aree agricole-forestali Il P.S.C. consente l'edificazione secondo le indicazioni della Legge Urbanistica della Regione Calabria finalizzandola al miglioramento delle condizioni di vita e dei sistemi produttivi. Gli interventi di completamento edilizio e di espansione per qualità e forma non interferiscono negativamente con il paesaggio: gli ambiti territoriali interessati non sono sottoposti a tutela paesaggistica specifica.

1.0 – PREMESSA E OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il comune di Melissa fa parte della Comunità Montana dell'Alto Crotonese ed è costituito da due nuclei abitati: il primo, di più antica formazione, sorge nell'entroterra del territorio comunale; gran parte della popolazione insediata è occupata nella conduzione di piccole aziende agricole; il secondo, la Frazione Torre è localizzato lungo la fascia litorale ed si è ampliato lungo la Strada Statale 106 che è l'infrastruttura viaria più importante del comprensorio. La frazione Torre è interessata da attività agricole, manifatturiere e commerciali.

Per la pianificazione urbanistica il diverso modo di utilizzare le risorse del territorio comporta problematiche differenti per i due centri abitati.

Il centro di Melissa ha bisogno di nuove aree da edificare per soddisfare le richieste della cittadinanza, non in crescita demografica, ma bisognosa di migliorare le proprie condizioni di vita in rapporto sia alle attività economiche che alle necessità residenziali, riqualificando i servizi urbani in maniera che siano in grado di supportare le nuove esigenze di sviluppo qualitativo della società civile.

Melissa ha bisogno di continuare la politica di riqualificazione del vecchio centro abitato favorendo la creazione di attività legate al turismo eno-gastronomico e all'ambiente.

La Frazione Torre è influenzata pesantemente nel suo impianto urbano dalle infrastrutture della S.S. 106 e della linea ferrata che corrono parallele lungo la costa determinando la separazione fisica fra gli ambiti territoriali a monte e a valle delle stesse.

Le priorità progettuali per la frazione Torre si concentrano essenzialmente:

- nel recupero urbano e edilizio delle aree già edificate, caratterizzate da una notevole densità edilizia a cui in un contesto disordinato dei collegamenti viari e degli spazi di sosta e parcheggio;
- nell'indirizzare la nuova produzione edilizia nel più ampio progetto dell'impianto urbano;
- nel consolidare e attrezzare le aree per gli standards urbanistici, che sono sufficienti in termini quantitativi, ma necessitano di opere per renderle disponibili;
- nel ricucire i percorsi delle zone già edificate con quelli delle zone di espansione, separando il traffico locale da quello di scorrimento sulla S.S. 106;
- nel ripristinare un attraversamento a raso sulla linea ferrata per rendere più agevole l'accesso al litorale.

Il collegamento fra Melissa e la Frazione Torre è assicurato da due strade provinciali che, partendo dalla S.S. 106, si ricongiungono a valle del centro di Melissa in un'unica strada che attraversa l'abitato e si innesta alla S.S. 492 che lega il litorale con l'entroterra silano. Il Piano Strutturale Comunale non prevede altri tracciati stradali, ma ritiene necessario il miglioramento tecnico e funzionale della viabilità primaria esistente.

Il P.S.C. conferma il Piano Regolatore Generale in ordine alle norme di cui al capo III della legge del 28 febbraio 1985 n° 47 "recupero urbanistico di insediamenti abusivi".

2.0 – DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

2.1 – Ambiente fisico

Il territorio di Melissa ha una superficie di 5,094 Km² ed è prevalentemente collinare se si esclude la fascia costiera pianeggiante; raggiunge l'altezza massima di circa 600 metri sul livello del mare in prossimità di S. Nicola dell'Alto.

Il centro di Melissa, arroccato su di un costone roccioso, sorge nell'entroterra del territorio comunale ad una quota crescente, da nord a sud, da 200 a 360 metri s.l.m.; la Frazione Torre si articola lungo la linea ferrata e la S.S. n° 106 e in prossimità dell'arenile, la fascia marina è generalmente pianeggiante, se si esclude la zona a sinistra del Torrente Perticaro, e ha una profondità che varia uniformemente fra i 400 e gli 800 metri in direzione nord. Il Torrente Perticaro è il corso d'acqua più importante, altri corsi d'acqua, sempre a carattere torrentizio, ma di minore entità, solcano trasversalmente la fascia costiera.

Il clima temperato è tipico dell'area ionica, le precipitazioni sono limitate quasi esclusivamente ai mesi

invernali, l'umidità, elevata nelle zone costiere, si mantiene nei valori normali nella zona collinare.

Per la composizione e la struttura dei terreni si rimanda all'allegato studio geomorfologico.

Il territorio di Melissa è incluso nell'elenco delle zone sismiche di 2° categoria, alle quali le norme tecniche per l'edilizia e prescrizioni antisismiche assegnano il grado di sismicità $s = 9$.

2.2 – Confini comunali

Il territorio comunale fa parte della provincia di Crotone, si trova nella fascia collinare compresa fra il mare Ionio ed il versante orientate della Sila Grande. Il comune di Melissa confina a nord con i comuni di Cirò e di Cirò Marina, a nord-ovest con il comune di Carfizzi, ad ovest con il comune di S. Nicola dell'Alto ed a sud con i comuni di Casabona e di Strongoli.

In particolare il centro abitato di S. Nicola dell'Alto è attraversato in senso longitudinale dal limite comunale del territorio di Melissa; parte dell'abitato di San Nicola dell'Alto ricade in territorio di Melissa.

2.3 – Viabilità

La rete viaria che interessa il territorio comunale è costituita:

1. dalla S.S. 106 che corre longitudinalmente alla costa. La S.S. 106 è la litoranea ionica a scorrimento veloce, ma nei centri abitati ha assunto le caratteristiche di una strada urbana di fatto pericolosa per gli innesti della viabilità locale;
2. da due strade provinciali che collegano la frazione Torre a Melissa e quindi a monte del centro storico si intercetta la S.S. 492 che collega il mare Ionio alla Sila Grande;
3. dalla viabilità interna del territorio comunale, da strade interpoderali e da sentieri.

In prima analisi si può affermare che, in rapporto alle caratteristiche orografiche del territorio e al tipo di produzioni e di traffico presenti, la viabilità è sufficientemente articolata; in particolare la strada provinciale che corre lungo il fiume Lipuda e il torrente Ponda, che è quella maggiormente utilizzata, ha bisogno di essere migliorata aumentando a tratti la sezione della carreggiata e eliminando le condizioni di pericolo dovute al restringimento della stessa in corrispondenza dei piccoli ponti di attraversamento degli affluenti al torrente Ponda.

La linea ferrata ionica attraversa longitudinalmente tutta la costa dividendo in due parti l'insediamento urbano della Frazione Torre e costituisce un'oggettiva barriera per l'accesso al litorale. La stazione ferroviaria di Torre Melissa dista dal capoluogo 6 Km circa.

2.4 – Insediamenti urbani

2.4.1 – Melissa

Il nucleo abitato originario di Melissa è arroccato sul crinale di un'aspra collina che domina la sottostante vallate. Un'unica strada carrabile, in parte sopraelevata attraversa il centro abitato, lambendo il nucleo di più antica formazione, senza però collegarsi adeguatamente al centro storico. Lungo questa strada, nella zona sud, su di uno stretto costone denominato Piana degli Angeli, ha trovato sfogo la prima espansione. In seguito, a nord del centro storico, si è formato il nucleo abitato denominato Rione Chiusi.

La struttura urbana del centro di Melissa è quella tipica dei paesi collinari calabresi, in cui la ristrettezza delle sedi viarie si accompagna alla presenza di piccoli lotti edificati, con l'aggravante di una sostenuta densità edilizia e di forti pendenze dei piani stradali. La particolare morfologia del sito giustifica l'inesistenza di piazze e di slarghi anche antistanti edifici di rappresentanza o di culto, e la presenza di vie concepite per uso prevalentemente pedonale. Così la povertà degli abitanti, legati per secoli a modi di vita di pura sopravvivenza, condizionata dalla presenza del latifondo, ha generato un'edilizia di scarsa qualità tecnica e di limitato repertorio formale.

All'interno della zona più antica sono riconoscibili solo alcuni palazzotti di migliore fattura, ma il cui livello si discosta di poco dalla generale semplicità del linguaggio architettonico e decorativo.

Più importante è l'impianto urbano, caratterizzato nel suo insieme dal tutto costruito, da un dedalo di vicoli che si adattano all'andamento impervio del sito e costituiti spesso, in origine, da scalinate e

gradonate pavimentate con acciottolato, che nella uniformità dei tipi edilizi e dei materiali usati ha costituito un insieme di indubbio valore storico e ambientale.

L'insieme del costruito ha raggiunto livelli elevati di degrado, anche in seguito al fenomeno dell'abbandono delle vecchie abitazioni, fenomeno che è da attribuire non solo all'emigrazione, ma anche alle peculiari caratteristiche dell'impianto urbano che certamente non si concilia con le moderne esigenze di vivibilità. Ne è derivata la tendenza, soprattutto da parte dei nuovi nuclei familiari, ma anche da parte degli emigrati che hanno mantenuto un legame col paese d'origine, a realizzare la propria abitazione fuori dal centro storico.

Questa tendenza determina, se non contrastata, lo svuotamento del vecchio centro abitato.

L'Amministrazione comunale ha come obiettivo strategico la rivalutazione del centro storico attraverso interventi tesi al recupero e alla valorizzazione degli edifici di maggiore importanza con il loro riuso finalizzato all'offerta di servizi di carattere culturale: allo stesso tempo sono stati avviati progetti di recupero edilizio per la realizzazione di residenze sia ad uso privato che per il turismo allo scopo di differenziare l'offerta rispetto alle necessità legate al turismo rurale e eno-gastronomico.

A tal fine il P.S.C., ai sensi del Titolo IV della Legge n° 457/'78, include il centro storico all'interno delle zone di recupero, rimandando per l'attuazione degli interventi agli strumenti previsti dalla Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/02 – Titolo VI – Tutela e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

2.4.2 – Frazione Torre

La frazione Torre, così denominata per la presenza di un fortilizio difensivo del XVI secolo, è un insediamento in fase di sviluppo: ha una popolazione stabilmente insediata di circa 1800 abitanti ed un volume edilizio di circa un milione di mc.

Il centro urbano della Frazione Torre nasce in rapporto al litorale e alla stazione ferroviaria aggregandosi intorno al nucleo di edilizia pubblica e della Cantina Sociale realizzati con finanziamenti della Opera Valorizzazione Sila; si è in seguito ampliato lungo la S.S. 106. Oggi è interessato da un'apprezzabile presenza turistica stagionale legata alla balneazione.

3.0 – CRITERI E VALUTAZIONI PER LA REDAZIONE DEL P.S.C.

Rispetto ai criteri che sono stati alla base del dimensionamento del precedente P.R.G., è necessario porre in evidenza come negli ultimi quindici anni siano cambiate le condizioni sociologiche di valutazione e come siano intervenuti fatti nuovi nella morfologia della società, condizionando perciò le scelte operative dell'urbanistica. Risulta anacronistico riportare il dimensionamento del P.S.C. alla popolazione stabilmente insediata e alle previsioni di crescita demografica: tale criterio peccava di meccanicismo già nei decenni precedenti, ora risulta inaccettabile in base alle nuove visioni dell'urbanistica.

In tutti i paesi dell'Occidente si assiste a una stasi demografica che probabilmente verrà alterata negli anni a venire solo da una forte emigrazione dai paesi del cosiddetto Terzo Mondo e dall'Est europeo, con una distribuzione di nuove famiglie che si andranno ad insediare soprattutto nelle aree periferiche delle grandi città. D'altro canto ogni struttura urbana, grande o piccola, è chiamata a ridisegnare e riqualificare il proprio territorio secondo dei criteri che sono funzione di parametri non solo demografici, ma soprattutto economici e culturali. Si rende necessario riqualificare le periferie e le vecchie aree di edilizia economica e popolare, le vecchie strutture industriali (destinandole a nuove funzioni), definire le infrastrutture in rapporto alla suddivisione urbana in termini di funzioni produttive e di servizi sociali, creare i nuovi poli dove si concentra l'offerta di servizi culturali, commerciali e tecnologici, definire la città non solo in rapporto alla popolazione insediata, ma anche a quei flussi legati a momenti essenziali della vita civile quali fiere, mercati, mostre, eventi culturali e turismo.

Anche per Melissa, nonostante le limitate dimensioni e la sua localizzazione periferica (per quanto nell'era dell'informatica risulti difficile definire i termini di centro e di periferia), sorge la necessità di ricercare nuovi criteri metodologici per definire i parametri di dimensionamento.

Rispetto ai dati del censimento del 1981, che sono serviti per le proiezioni demografiche assunte a base del dimensionamento del P.R.G. si assiste a una contrazione demografica pari al 15.70% (dati ISTAT –

Censimento 2001: vedi tabella). Considerando unicamente tale dato come indicatore si dovrebbe affermare che Melissa, in una previsione di medio e lungo termine, debba mantenere inalterata la propria struttura urbana in termini di insediamenti e attrezzature. Ciò evidentemente contraddice con ogni logica aspirazione di crescita e di modernizzazione di una comunità: d'altro canto occorre mettere in evidenza come dal punto di vista della composizione sociale e della modificazione degli apparati produttivi siano entrati in gioco degli elementi nuovi:

- pur mantenendosi inalterata per numero (anzi contraendosi) la popolazione stabilmente insediata, si assiste a un aumento dei nuclei familiari essendosi ovunque consolidata la tendenza alla frammentazione della famiglia con l'aumento di nuclei composti da una sola persona, singles, divorziati, anziani; ciò porta alla richiesta di un maggior numero di residenze senza che si verifichi un apprezzabile aumento della popolazione;
- ogni attività produttiva e commerciale necessita di un adeguato supporto strutturale e infrastrutturale sia su base comunale che comprensoriale;
- l'offerta turistica, per far fronte all'elevata concorrenza e per ammortizzare i costi di gestione, deve differenziarsi per settori e fasce d'età andando oltre il tradizionale turismo stagionale che si concentra in limitati periodi dell'anno: ciò porta al rafforzamento delle strutture esistenti e alla creazione di nuovi elementi, legati essenzialmente all'ambiente e al territorio, in grado di confrontarsi a una più forte offerta italiana e europea.

Da queste considerazioni pare evidente come la nozione di popolazione stabilmente insediata sia ormai uno fra i parametri che entrano in gioco all'interno di una strategia che ponga il disegno del territorio e la struttura urbana come elemento fondamentale per la crescita e lo sviluppo civile.

Nei criteri di redazione del P.S.C. contenere il volume edilizio non è considerata una condizione di per sé sufficiente a garantire la qualità urbana: è necessario operare scelte che consentano l'utilizzo e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la tutela del centro storico inserito in una logica che dia nuova vita ai vecchi insediamenti nel rispetto delle qualità formali, la creazione di nuove strutture a supporto delle attività economiche e culturali, la difesa e valorizzazione del territorio inteso come patrimonio unico e imprescindibile per la crescita di una comunità.

Fra le scelte operative considerate prioritarie dal P.S.C. prendono posto:

- il potenziamento della viticoltura e delle attività connesse utilizzando più intensamente le aree collinari comprese fra Melissa e Torre, dove si concentra la maggior parte della produzione;
- la conferma delle zone produttive a carattere artigianale, sia a valle di Melissa che nella Frazione Torre, che consentano l'insediamento e il potenziamento di unità produttive;
- l'attività edilizia come elemento importante di crescita economica tesa più al miglioramento della qualità del patrimonio esistente che alla realizzazione di strutture edilizie *ex novo*;
- il subordinare la nuova edificazione alla pianificazione urbanistica di dettaglio con gli strumenti introdotti dalla Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/02;
- la definizione delle infrastrutture viarie del litorale con la separazione dei percorsi;
- la necessità di rapportare l'asse viario primario costituito dalla S.S. 106 all'insieme degli elementi urbani che definiscono il nucleo abitativo della Frazione Torre;
- la qualificazione e la dotazione di attrezzature delle nuove aree di uso pubblico acquisite dal Comune attraverso il convenzionamento dei piani di lottizzazione in fase di attuazione;
- la promozione e la realizzazione di strutture ricettive (alberghi, residences, campeggi, bed and breakfast, agriturismo) su tutto il territorio attraverso l'applicazione di indici di fabbricabilità più vantaggiosi;
- il miglioramento e la diversificazione dell'offerta turistica consentendo l'uso dell'arenile per l'installazione di strutture stagionali rimovibili al fine di attrezzarlo per la balneazione e il recupero del centro storico di Melissa con la realizzazione di strutture ricettive nei vecchi edifici.

Il P.S.C. conferma lo zoning, gli indici e i parametri urbanistici del P.R.G. ritenendoli coerenti con i criteri a fondamento della Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/02 con particolare riferimento all'art. 54 – Perequazione urbanistica e le norme del R.E.U. comprendono gli indirizzi operativi forniti dall'art. 49 – Miglioramenti tecnologici.

Popolazione residente al 1 Gennaio 2001 per età sesso e stato civile (dati ISTAT)											
Età	Maschi					Femmine					
	Celibi	Coniugati	Divorziati	Vedovi	Totale M	Nubili	Coniugate	Divorziate	Vedove	Totale F	M + F
0-18	452	1	0	0	453	400	1	0	0	401	854
19-30	270	79	0	0	349	237	142	1	1	381	730
31-65	107	652	5	7	771	68	636	7	47	758	1529
+ 66	9	206	0	34	249	11	142	0	137	290	539
TOTALE	838	938	5	41	1822	716	921	8	185	1830	3652

3.1 – Melissa

Il centro abitato di Melissa assorbe la maggior parte della popolazione con residenza stabile.

Il P.S.C. conferma gli ambiti territoriali già definiti dal P.R.G. che non ha trovato attuazione per la sola parte sottoposta a pianificazione attuativa. Riscontrata questa oggettiva difficoltà operativa nella Località Campo per il fitto frazionamento della proprietà, considerato che l'ambito territoriale risulta urbanizzato per quanto concerne gli impianti a rete, il P.S.C. ammette l'intervento edilizio diretto attraverso il permesso di costruire a condizione che vengano cedute gratuitamente al Comune le fasce laterali lungo la viabilità esistente così come potenziata e rappresentata nell'elaborato P.2; si risponde in questo modo alle necessità rilevate negli incontri pubblici preliminari tesi alla conoscenza e alla ricognizione delle esigenze della cittadinanza interessata dalle scelte di piano.

A Melissa non sono presenti fenomeni speculativi e la nuova edificazione è legata al soddisfacimento del bisogno primario della casa e/o al miglioramento delle proprie condizioni di vita attraverso la costruzione di edifici coerenti alle nuove esigenze abitative.

3.2 – Frazione Torre

La Frazione Torre fa parte del comprensorio che si estende lungo la costa ionica da Isola Capo Rizzuto a Cirò Marina interessato, a partire dagli anni '70, da un intenso sviluppo edilizio dovuto ai fattori economici-sociali propri delle coste calabresi.

Riferendosi al decennio 1971-1981 ad un aumento medio della popolazione pari al 12% è corrisposto un aumento del 65.6% degli alloggi occupati e un aumento del 350.4% di case vuote. Questa dinamica si è stabilizzata e in qualche modo invertita nei decenni successivi e oggi si assiste, in forza dell'applicazione della legge 47/85, delle mutate condizioni economiche e produttive con l'unità europea e della più attenta politica del territorio attuata dall'Amministrazione comunale, a una considerevole diminuzione della produzione edilizia con il miglioramento della qualità e una maggiore attenzione al contesto urbano.

La tipologia edilizia più usata è stata la casa multipiano realizzata per soddisfare il bisogno primario della residenza della famiglia costituita da più nuclei familiari e in parte data in affitto nei mesi estivi ai turisti; ciò indica la mancanza di un vero mercato immobiliare, infatti la casa è stata intesa come bene rifugio che può produrre una rendita aggiuntiva e se necessario il recupero rivalutato del capitale investito per la sua realizzazione.

Gli ambiti territoriali edificati sono saturi e si assiste a una forte lievitazione dei prezzi di mercato dei suoli edificabili nelle zone di espansione della località Valle di Case, interessata da lottizzazioni convenzionate.

Negli ultimi dieci anni, si sono consolidate forme economiche mirate all'uso turistico del territorio e oggi si rileva la tendenza a considerare più vantaggiose le produzioni edilizie ricettive e di servizio legate al turismo.

Il P.S.C. incentiva queste attività produttive sia nelle forme tradizionali (complessi alberghieri) che con la realizzazione di complessi ricettivi complementari (camping) con particolare riferimento alla località Perticaro.

4.0 – VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI PER GLI AMBITI A – B DI MELISSA E DELLA FRAZIONE TORRE

Al fine di assicurare una diversa e migliore qualità urbana, gli standards 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 spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini.

Gli standards di qualità, in particolare, si esprimono attraverso la definizione:

- b) della quantità e della tipologia di tali dotazioni;
- c) 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.

Il P.S.C. conferma gli standards urbanistici di P.R.G. che sono stati dimensionati e verificati per la proiezione demografica che al 2004 avrebbe dovuto portare a un incremento della popolazione residente fino a 3400 unità a Melissa e 2775 unità nella Frazione Torre. In realtà si è assistito a una riduzione della popolazione insediata che dal 1991 al 2001 è diminuita su tutto il territorio comunale del 15.7 %; dai rilievi ISTAT del 2001 risultano 1300 unità residenti a Melissa e 2352 unità nella Frazione Torre e quindi in termini di superfici lo standard urbanistico resta implicitamente verificato.

Melissa – Computo delle superfici attualmente destinate ad uso pubblico		
A	<p>Istruzione: Melissa è dotata di scuole che comprendono il ciclo dell'obbligo compresa la scuola d'infanzia. Le scuole sono in posizione baricentrica rispetto al centro abitato. Il complesso scolastico è dotato di palestra. Gli edifici sono stati adeguati alle nuove normative tecniche in materia di sicurezza e sono stati resi accessibili attraverso gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Le attrezzature scolastiche sono contigue all'area del parco urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> • scuola d'infanzia • scuola elementare • scuola media • palestra 	<u>6000 mq</u>
B	<p>Servizi d'interesse generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° 4 chiese • ambulatorio medico con area di pertinenza • municipio e locali municipali • centro sociale Piana degli Angeli • centro servizi socio-assistenziali Borgo Chiusi • Casa protetta (centro di assistenza per categorie sociali disagiate) • Centro Studi delle Lotte Contadine • Museo della Civiltà del Vino (progetto in fase di realizzazione) • Banca • area cimiteriale • depuratore <p>Gli edifici sono stati adeguati alle nuove normative tecniche in materia di sicurezza e sono stati resi accessibili attraverso gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.</p>	<u>13.580 mq</u> 940 mq 800 mq 1500 mq 200 mq 2000 mq 2000 mq 100 mq 400 mq 100 mq 4.540 mq 1000 mq
C	Verde pubblico attrezzato (campo sportivo località Umbra)	<u>13.600 mq</u>
D	<p>Parcheggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel centro storico, per la morfologia del sito, il parcheggio inteso come area attrezzata per la sosta esclusiva delle vetture, è inesistente. La sosta delle vetture avviene lungo la strada provinciale, mentre i residenti occupano gli spazi antistanti le proprie abitazioni. • nelle zone B a monte e a valle del centro storico il parcheggio avviene in prossimità delle abitazioni ed ha carattere privato. 	

Melissa – Computo delle superfici di P.S.C. destinate ad uso pubblico		
A	Istruzione: visto il decremento della popolazione il P.S.C. non reperisce nuove aree scolastiche ritenendo la dotazione esistente coerente con le esigenze cittadine.	
B	Servizi d'interesse generale: <ul style="list-style-type: none"> il P.S.C. individua nel centro storico, in Largo Santa Maria, il palazzo "Cinefra" quale edificio da recuperare e destinare a uso pubblico; si prevede lo spostamento dell'attuale depuratore (oggi prossimo al campo di calcio) sul lato est dell'ambito D.1.1 – località Umbra: 	3000 mq 3000 mq
C	Verde pubblico attrezzato: <ul style="list-style-type: none"> area del castello aragonese da sistemare a giardino con piantumazioni e elementi d'arredo urbano; Porta da Basso area da sistemare come sosta attrezzata e belvedere; ampliamento dell'area del campo sportivo esistente parco urbano fra il centro urbano e Borgo Chiusi in corrispondenza delle aree scolastiche da sistemare a terrazzamenti con piantumazioni d'alto fusto. Nell'area del parco potrà realizzarsi un orto botanico e costituire la base attrezzata per la partenza di percorsi di trekking lungo il torrente Passeri. 	131.480 mq 2.600 mq 880 mq 10.000 mq 118.000 mq
D	Parcheeggio: il parcheeggio non costituisce un'emergenza, ma in considerazione della particolare morfologia urbana si rimanda a uno studio di dettaglio del piano dei parcheeggi per organizzarne e ottimizzarne la distribuzione.	

Frazione Torre – Computo delle superfici attualmente destinate ad uso pubblico		
A	Istruzione: La Frazione Torre è dotata di scuole che comprendono il ciclo dell'obbligo compresa la scuola d'infanzia. Le scuole sono in posizione baricentrica rispetto al centro abitato. Il complesso scolastico è dotato di palestra. Gli edifici sono stati adeguati alle nuove normative tecniche in materia di sicurezza e sono stati resi accessibili attraverso gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Le attrezzature scolastiche sono contigue all'area del parco urbano. <ul style="list-style-type: none"> scuola d'infanzia scuola elementare scuola media palestra 	9.000 mq
B	Servizi d'interesse generale: <ul style="list-style-type: none"> n° 2 chiese con superficie di pertinenza Area O.V.S. ambulatorio medico Delegazione municipale e locali comunali Torre aragonese area cimiteriale localizzazioni per impianti (ANAS) standard lottizzazione Mazza 	27.412 mq 2.620 mq 13.500 mq 1.000 mq 800 mq 600 mq 1.200 mq 4.520 mq 3.172 mq
C	Verde pubblico attrezzato <ul style="list-style-type: none"> campo sportivo località Valle di Casa campo giochi OVS verde villaggio Sirio verde lottizzazione d'ufficio Valle di Casa Parco urbano della Torre Aragonese 	148.160 mq 17.000 mq 6.500 mq 3.160 mq 6.500 mq 115.000 mq
D	Parcheeggio: <ul style="list-style-type: none"> Generalmente localizzato lungo le strade, negli slarghi e piazze esistenti; 	10.000 mq

Frazione Torre – Computo delle superfici di P.S.C. destinate ad uso pubblico		
A	Le aree di uso pubblico aggiuntive verranno reperite attraverso i P.A.U.	

B – ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

LEGGE URBANISTICA DELLA CALABRIA N° 19/2002

1.0 – NOTE GENERALI

La Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 detta norme per la tutela, governo ed uso del territorio e si basa sui seguenti principi fondamentali:

- a) la sostituzione dei controlli e delle autorizzazioni regionali con una fase preliminare di concertazione e cooperazione tra i soggetti interessati ai diversi livelli della pianificazione;
- b) l'individuazione della Provincia quale soggetto principale della pianificazione territoriale, mentre rimane alla Regione la podestà di indirizzo e di coordinamento;
- c) l'innovazione culturale che ha portato alla previsione del Piano Territoriale Paesistico, della Perequazione Urbanistica, del Piano Quadro Regionale e del Sistema informativo regionale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali (S.I.T.O.)

La legge si struttura in XI Titoli e 74 articoli.

Il Titolo I contiene disposizioni generali:

- definisce l'oggetto della legge ed apre i procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione alla partecipazione di tutti i soggetti interessati siano essi soggetti pubblici che privati;
- individua i principi generali della pianificazione territoriale ed urbanistica ed in applicazione del principio di sussidiarietà delega funzioni e compiti ai Comuni ed alle Province;
- individua i Sistemi interessati dalla pianificazione territoriale urbanistica;
- individua le modalità di intervento e di uso, gli ambiti della pianificazione territoriale, il Sistema informativo Territoriale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali (S.I.T.O.) e la valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale.

Il Titolo II relativo alle modalità di partecipazione e concertazione nelle diverse fasi di predisposizione degli strumenti di pianificazione, disciplina la partecipazione dei cittadini, la concertazione, la conferenza di pianificazione, la conferenza dei servizi, la pariteticità dei termini e l'accordo di programma.

Il Titolo III disciplina la materia delle opere pubbliche ed in particolare le opere di interesse statale.

Il Titolo IV individua strumenti e contenuti della pianificazione quali:

- il Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.) che fornisce gli orientamenti generali della pianificazione Provinciale e Comunale e gli obiettivi operativi della politica territoriale della Regione;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) con il quale le Province esercitano un ruolo di coordinamento raccordando le politiche programmatiche del territorio della Regione con quelle dei Comuni;
- l'individuazione degli strumenti della pianificazione Comunale;
- La pianificazione territoriale paesistica e la formazione ed approvazione del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.);
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), quale strumento strategico per il governo del territorio comunale insieme al Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.);
- i Piani Regolatori Particolari (P.R.P.) con i criteri per la loro formazione ed approvazione e norme di salvaguardia, nonché norme particolari e di salvaguardia per il porto di Gioia Tauro;
- il Piano Operativo Temporale (P.O.T.) e i Piani Attuativi Unitari (P.A.U.).

Il Titolo V riguarda le procedure di formazione ed approvazione degli strumenti di indirizzo e pianificazione territoriale. Il principio è che ciascun piano si riconduce, per quanto attiene la sua

formazione ed approvazione, all'Ente territoriale interessato, sostituendo, così, il regime autorizzativo finora vigente con una fase di concertazione preliminare.

Il Titolo VI riguarda la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico prevedendo:

- i Programmi di Riqualificazione Urbana (R.I.U.R.B.);
- il Programma di Recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.);
- il programma pluriennale regionale d'intervento per il recupero degli insediamenti abusivi;
- gli interventi di bonifica urbanistica-edilizia;
- un fondo per il risanamento e il recupero dei centri storici;
- le finalità e i programmi d'area;
- gli insediamenti urbani e storici ed i miglioramenti tecnologici.

Il Titolo VII tratta della pianificazione del territorio agricolo e forestale. Si introducono norme tese a disciplinare le aree di produzione agricola ai fine di salvaguardare la funzione dei terreni agricoli nel contesto socioeconomico e sociale della Regione.

Il Titolo VIII tratta:

- gli standard urbanistici;
- la perequazione urbanistica;
- la Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.);
- il vincolo di inedificabilità;
- la disciplina del mutamento d'uso degli immobili.

Il Titolo IX disciplina le misure di salvaguardia dei diversi strumenti di pianificazione:

- del Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.);
- del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).

Il Titolo X concerne la delega di funzioni e competenze in materia di urbanistica e di opere abusive alle Province e inoltre:

- gli adempimenti della Regione;
- gli adeguamenti e aggiornamenti del Q.T.R.;
- gli adempimenti delle Province;
- gli adeguamenti degli strumenti urbanistici comunali;
- norme transitorie per gli strumenti urbanistici adottati o approvati antecedentemente alla legge.

Il Titolo XI reca disposizioni finali e disciplina:

- la funzione di indirizzo, coordinamento e attuazione della Regione;
- le modalità dell'attivazione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia;
- la concessione di contributi per la formazione degli strumenti urbanistici previsti dalla legge;
- l'individuazione delle figure professionali abilitate a fornire consulenze tecniche in materia di pianificazione;
- l'istituzione dell'elenco delle Società di Certificazione Urbanistica (S.C.U.) in ogni Provincia;
- la costituzione dello Sportello Unico presso ogni Amministrazione Comunale e del sistema informativo provinciale presso le Amministrazioni Provinciali.

2.0 – PRINCIPI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA

La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

La pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalle vicende naturali e storiche;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;
- promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;
- prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Restano definiti e determinati i seguenti sistemi della pianificazione territoriale:

- a) il sistema naturalistico ambientale è costituito dall'intero territorio regionale non interessato dagli insediamenti e/o dalle reti dell'armatura urbana, ma con gli stessi interagente nei processi di trasformazione, conservazione e riqualificazione territoriale;
- b) il sistema insediativo è costituito dagli insediamenti urbani periurbani e diffusi, residenziali, industriali/artigianali, agricolo-produttivi e turistici;
- c) il sistema relazionale è costituito dalle reti della viabilità stradale e ferroviaria; dalle reti di distribuzione energetica, dalle comunicazioni, dai porti, aeroporti ed interporti, centri di scambio intermodale.

La definizione dei suddetti sistemi è compito prioritario e specifico della Regione che vi provvede attraverso la redazione del Piano Territoriale di coordinamento Regionale (Q.T.R.), individuando:

- a) per il sistema naturalistico-ambientale:
 - le unità geomorfologiche e paesaggistiche ambientali;
 - i corridoi di conflittualità ambientale;
 - i corridoi di continuità ambientale;
 - gli areali di valore;
 - gli areali di rischio;
 - gli areali di conflittualità;
 - gli areali di abbandono/degrado;
 - gli areali di frattura della continuità morfologica-ambientale;
- b) per il sistema insediativo:
 - gli ambiti urbani suddivisi in:
 - suoli urbanizzati;
 - suoli non urbanizzati;
 - suoli riservati all'armatura urbana;
 - gli ambiti periurbani suddivisi in:

- suoli agricoli abbandonati contigui agli ambiti urbani;
- sistemi insediativi diffusi extraurbani privi di organicità;

c) per il sistema relazionale che in ambito urbano fa parte dei suoli riservati all'armatura urbana:

- il sistema della viabilità stradale costituito dalle strade statali, regionali, provinciali, comunali e/o vicinali;
- il sistema ferroviario, costituito dalla rete delle ferrovie statali, regionali e/o in concessione;
- il sistema dei porti ed aeroporti, interporti/centri di scambio intermodale;
- il sistema delle reti energetiche, costituito da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, acquedotti;
- il sistema delle telecomunicazioni, costituito dalle reti e dai nodi dei sistemi telefonici, informatici e simili.

La pianificazione territoriale ed urbanistica si attua attraverso definizioni, valutazioni e previsioni di intervento e di uso del territorio. Le modalità di intervento si articolano in azioni tipologiche definite:

- a) conservazione: il cui fine è mantenere, ripristinare o restaurare i connotati costitutivi dei sistemi naturalistico ambientali, insediativi e relazionali, ovvero di loro parti o componenti, nonchè degli usi compatibili a loro afferenti;
- b) trasformazione: il cui fine è l'adeguamento dei sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, ovvero di loro parti o componenti, mediante l'introduzione di nuove soluzioni funzionali e di forma, purchè compatibili con i loro connotati costitutivi e di uso;
- c) nuovo impianto: il cui fine è la previsione di ampliamenti e/o di nuove parti dei sistemi insediativi e relazionali, eventualmente mutando le condizioni naturali preesistenti, previa verifica di compatibilità e di coerenza.

Le modalità d'uso si articolano nelle seguenti tipologie:

- a) insediativa;
- b) produttiva;
- c) culturale per la crescita sociale dei singoli e delle comunità;
- d) infrastrutturale, materiale ed immateriale;
- e) agricola-forestale;
- f) uso misto.

Gli enti territoriali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione dei propri piani, provvedono alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, nel rispetto della normativa dell'Unione Europea e della Repubblica, attraverso le verifiche di coerenza e di compatibilità.

La verifica di coerenza accerta che i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali siano coerenti con:

- a) la tutela e conservazione del sistema naturalistico-ambientale;
- b) l'equilibrio e la funzionalità del sistema insediativo;
- c) l'efficienza e la funzionalità del sistema relazionale;
- d) la rispondenza con i programmi economici.

La verifica di compatibilità accerta che gli usi e le trasformazioni del territorio siano compatibili con i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali; essa trova applicazione nelle modalità di intervento della pianificazione strutturale ed operativa ed è rivolta:

- a) a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all'approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all'uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;

- b) a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività;
- c) a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.

In conformità con la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo la determinazione degli effetti dei piani e dei programmi sull'ambiente attraverso lo studio di impatto ambientale deve riguardare l'insieme degli effetti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i piani anzidetti hanno sull'ambiente, inteso come sistema complesso delle risorse naturali ed umane (uomo, fauna, flora, suolo e sottosuolo, mare, acque superficiali e sotterranee, aria, clima, paesaggio, ambiente urbano e rurale) e delle loro reciproche interazioni.

3.0 – STRUMENTI E CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE

3.1 – Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.)

Il Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.) è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale.

Il Q.T.R. ha valore di piano urbanistico-territoriale, ed ha valenza paesistica riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori paesistici ed ambientali di cui all'articolo 149 e seguenti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490. Il Q.T.R. prevede:

- a) la definizione del quadro generale della tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio regionale, con l'individuazione delle azioni fondamentali per la salvaguardia dell'ambiente;
- b) le azioni e le norme d'uso finalizzate tanto alla difesa del suolo, in coerenza con la pianificazione di bacino di cui alla legge n. 183/89, quanto alla prevenzione ed alla difesa dai rischi sismici ed idrogeologici, dalle calamità naturali e dagli inquinamenti delle varie componenti ambientali;
- c) la perimetrazione dei sistemi naturalistico-ambientale, insediativi e relazionale costituenti del territorio regionale, individuandoli nelle loro relazioni e secondo la loro qualità ed il loro grado di vulnerabilità e riproducibilità;
- d) le possibilità di trasformazione del territorio regionale determinate attraverso la individuazione e la perimetrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente articolo 6 nel riconoscimento dei vincoli ricognitivi e morfologici derivanti dalla legislazione statale e di quelli ad essi assimilabili ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e della legge 6 dicembre 1991, n. 394;
- e) il termine entro il quale le Province devono dotarsi od adeguare il Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'articolo 18;
- f) il termine entro il quale le previsioni degli strumenti urbanistici comunali debbono adeguarsi alle prescrizioni dei Q.T.R.;
- g) l'analisi dei sistemi naturalistici ambientali ai fini della loro salvaguardia e valorizzazione.

Costituisce parte integrante del Q.T.R. la Carta Regionale dei Suoli che definisce:

- a) la perimetrazione dei sistemi che costituiscono il territorio regionale individuandone le interrelazioni a secondo della loro qualità, vulnerabilità e riproducibilità;
- b) i gradi di trasformabilità del territorio regionale derivanti dalla individuazione e dalla perimetrazione delle forme e dei modelli di intervento, di cui al precedente art. 5, con la conseguente nomenclatura dei vincoli ricognitivi e morfologici derivanti dalla disciplina statale e regionale sulla tutela e valorizzazione dei beni culturali singoli ed ambientali;
- c) le modalità d'uso e d'intervento dei suoli derivati dalla normativa statale di settore in materia di difesa del suolo e per essa dal Piano di Assetto idrogeologico della Regione Calabria.

3.2 – Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale; riguardo ai valori paesistici ed ambientali, di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, esso si raccorda ed approfondisce i contenuti del Q.T.R. e costituisce, dalla data di approvazione, in materia di pianificazione paesaggistica, l'unico riferimento per gli strumenti comunali di pianificazione e per l'attività amministrativa attuativa. Il P.T.C.P., ferme restando le competenze dei Comuni e degli Enti parco:

- a) definisce i principi sull'uso e la tutela delle risorse del territorio provinciale, con riferimento alle peculiarità dei suoi diversi ambiti;
- b) individua ipotesi di sviluppo del territorio provinciale, indicando e coordinando gli obiettivi da perseguire e le conseguenti azioni di trasformazione e di tutela;
- c) stabilisce puntuali criteri per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza provinciale, nonché, ove necessario e in applicazione delle prescrizioni della programmazione regionale, per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza regionale;
- d) individua, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni o colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

Il P.T.C.P. stabilisce inoltre criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio e contiene:

- a) il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio e il loro grado di vulnerabilità e di riproducibilità in riferimento ai sistemi ambientali locali, indicando, con particolare riferimento ai bacini idrografici e le relative condizioni d'uso;
- b) il quadro conoscitivo dei rischi;
- c) le prescrizioni sull'articolazione e le linee di evoluzione dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani;
- d) prescrizioni, criteri ed ambiti localizzativi in funzione delle dotazioni dei sistemi infrastrutturali e dei servizi di interesse sovracomunale, nonché della funzionalità degli stessi in riferimento ai sistemi territoriali ed alle possibilità di una loro trasformazione;
- e) prescrizioni localizzative indicate da piani provinciali di settore;
- f) le opportune salvaguardie nelle fasi di adeguamento degli strumenti urbanistici alla Legge Urbanistica della Calabria.

3.3 – Strumenti di pianificazione comunale

Gli strumenti di pianificazione comunale sono:

- a) il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.);
- b) il Piano Operativo Temporale (P.O.T.);
- c) i Piani Attuativi Unitari (P.A.U.);
- d) gli strumenti di pianificazione negoziata.

Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- a) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della legge n° 179/92;
- b) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n° 398, convertito con legge n° 493/93;
- c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge n° 179/92;
- d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29 della legge 47/85;
- e) i comparti edificatori;
- f) i programmi speciali d'area.

3.3.1 – Piano strutturale comunale (P.S.C.)

Il Piano Strutturale Comunale definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Assessorato regionale ai Lavori Pubblici attraverso l'Autorità di Bacino regionale .

Il P.S.C. è promosso anche in assenza dei Piani sovraordinati, in esso viene stabilita l'eventuale necessità di ricorso al Piano Operativo Temporale e definite le relative procedure di formazione o approvazione, nonché la durata.

Il P.S.C.:

- a) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità e, in attesa degli adempimenti previsti dalla Legge Urbanistica della Calabria in ordine agli standards urbanistici, assicura la rigorosa applicazione del DM 2/4/1968 n. 1444;
- b) determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- c) definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;
- d) disciplina l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica locale come definiti dal piano di assetto idrogeologico;
- e) individua le aree per le quali sono necessari studi ed indagini di carattere specifico ai fini della riduzione del rischio ambientale;
- f) individua in linea generale le aree per la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza;
- g) delimita gli ambiti urbani e perurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
- h) individua gli ambiti destinati all'insediamento di impianti produttivi rientranti nelle prescrizioni di cui al D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 333 ed alla relativa disciplina di attuazione;
- i) definisce per ogni Ambito, i limiti massimi della utilizzazione edilizia e della popolazione insediabile nonché i requisiti quali-quantitativi ed i relativi parametri, le aree in cui è possibile edificare anche in relazione all'accessibilità urbana, le aree dove è possibile il ricorso agli interventi edilizi diretti in ragione delle opere di urbanizzazione esistenti ed in conformità alla disciplina generale del Regolamento Edilizio Urbanistico;
- j) delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche del territorio; ne individua le caratteristiche principali, le peculiarità e le eventuali condizioni di degrado e di abbandono valutando le possibilità di recupero, riqualificazione e salvaguardia;
- k) delimita e disciplina ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale ad integrazione del Piano di Ambito, se esistente, oppure in sua sostituzione, se non esistente e raccorda ed approfondisce i contenuti paesistici definiti dalla Provincia;
- l) qualifica il territorio agricolo e forestale secondo le specifiche potenzialità di sviluppo;
- m) individua gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano valutando il rinvio a specifici piani delle politiche di riqualificazione, gestione e manutenzione;
- n) individua le aree necessarie per il Piano di Protezione Civile;
- o) individua e classifica i nuclei di edificazione abusiva, ai fini del loro recupero urbanistico nel contesto territoriale ed urbano;
- p) indica la rete ed i siti per il piano di distribuzione dei carburanti in conformità al piano regionale;
- q) individua, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree, da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

Per garantire la realizzazione delle finalità di cui sopra il P.S.C. deve essere integrato da:

- a) una relazione geomorfologica, corredata di cartografia tematica sufficientemente rappresentativa delle condizioni di pericolosità geologica e di rischio di frana, di erosione e di esondazione, elaborata da tecnico abilitato iscritto all'albo professionale così come previsto dalla legge 64/74;
- b) studi e indagini a norma del D.M. dell'11/3/1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.3.2 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.)

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal P.S.C. in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione.

Il R.E.U. è annesso al P.S.C. ed in conformità con questo, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:

- a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal P.S.C.;
- b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
- d) quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legge 21 novembre 2001, n. 443;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del P.S.C. ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'art. 54 della Legge Urbanistica della Calabria.

3.3.3 – Piano Operativo Temporale (P.O.T.)

Il Piano Operativo Temporale è strumento facoltativo del Piano Strutturale Comunale. Il P.O.T. è strumento di attuazione del P.S.C. individuando le trasformazioni del territorio per interventi pubblici o d'interesse pubblico determinati dal Consiglio comunale e da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante.

La durata di validità del P.O.T. può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale a seguito di nuove elezioni salvo diversa determinazione del Consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione.

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

- a) la delimitazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale;
- b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;
- c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;
- d) 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;
- e) 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.

Il P.O.T. deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale e, ai sensi dell'articolo 20 della Legge 136/99, ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della Legge 10/77; costituisce pertanto lo strumento di indirizzo e di coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali.

Le previsioni del P.O.T. decadono se, entro il termine di validità, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i Piani Attuativi

Unitari. Per i Piani Attuativi di iniziativa privata interviene decadenza qualora, entro il termine di validità del piano, non siano state stipulate le relative convenzioni ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

3.3.4 – Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

I Piani Attuativi Unitari sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio comunale, in attuazione del P.S.C. o del P.O.T. ove esistente, ed hanno i contenuti e l'efficacia:

- a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
- d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) dei piani di spiaggia;
- g) dei piani di protezione civile.

I P.A.U. definiscono di norma:

- a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U.;
- b) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
- c) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- d) 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;
- e) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
- f) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
- g) 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;
- h) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
- i) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
- j) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- k) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
- l) i comparti edificatori;
- m) gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti.

4.0 – FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

4.1 – Formazione e approvazione del P.S.C.

La procedura per la formazione e l'approvazione congiunta del P.S.C. e del R.E.U. (e delle relative varianti) è la seguente:

1. Il Consiglio Comunale elabora il documento preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore. Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione per l'esame congiunto del documento preliminare invitando la Provincia; i

Comuni contermini, la Comunità Montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione.

2. La Conferenza si conclude entro il termine di dieci giorni dalla sua convocazione e, nei dieci giorni successivi, gli Enti ed i soggetti intervenuti possono presentare proposte e memorie scritte, anche su supporto magnetico, che il Comune valuta in sede di adozione del P.S.C., ove risultino pertinenti all'oggetto del procedimento. Degli esiti della Conferenza il Comune redige apposito verbale.

3. Il Consiglio comunale adotta il P.S.C. che, in copia, viene trasmesso alla Giunta provinciale ed agli Enti facenti parte della Commissione di pianificazione.

Il P.S.C. adottato viene depositato presso la sede del consiglio comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'avvenuta adozione che deve contenere l'indicazione della sede presso la quale è depositato il P.S.C. e dei termini entro cui se ne può prendere visione.

Notizia dell'avvenuta adozione del P.S.C. è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla Giunta comunale.

4. Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione possono formulare osservazioni e proposte:

- a) gli Enti e Organismi pubblici o di interesse pubblico;
- b) le forze economiche, sociali e professionali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;
- c) i soggetti nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti.

5. Il competente ufficio provinciale, entro il termine perentorio di novanta giorni dal ricevimento del P.S.C. è tenuto a dare riscontro formulando osservazioni ovvero individuando eventuali difformità del piano rispetto ai contenuti prescrittivi del P.T.C.P. e degli altri strumenti della pianificazione provinciale. Decorso infruttuosamente il termine di novanta giorni il Consiglio comunale predispose il P.S.C. nella sua veste definitiva rimettendolo al Consiglio comunale per la prescritta approvazione.

6. L'eventuale adeguamento del P.S.C. alle prescrizioni della Provincia, ovvero l'accoglimento delle osservazioni, non comporta una nuova pubblicazione del P.S.C. medesimo.

7. Dopo l'approvazione del P.S.C. da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato viene trasmessa alla Provincia e depositata presso il Comune per la libera consultazione.

L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano viene pubblicato sul B.U.R..

Della stessa approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

8. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione.

9. L'eventuale accertata inadeguatezza del P.S.C., qualora non sia superabile attraverso l'adozione di variante, impone l'avvio immediato della procedura di formazione di un nuovo piano.

La Legge Urbanistica della Calabria, in forza dell'art. 65, comma 4, e fino all'emanazione delle linee guida di cui all'art. 17, comma 5, consente che i Comuni continuino ad adottare gli strumenti urbanistici generali applicando le norme procedurali di approvazione e di salvaguardia di cui alla legge 1150/1942. Resta fermo l'obbligo di adeguamento dello strumento approvato se in contrasto con le future linee guida regionali.

4.2 – Formazione ed approvazione del Piano Operativo Temporale (P.O.T.)

Il procedimento per la formazione e l'approvazione del P.O.T. e delle sue modifiche e integrazioni è il seguente:

- a) La Giunta comunale procede all'elaborazione ed all'approvazione del P.O.T.;
- b) Il P.O.T. è adottato dal Consiglio comunale e successivamente depositato presso la sede comunale per i sessanta giorni successivi alla data di pubblicazione dell'atto di adozione sul B.U.R.. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione.

- c) Notizia dell'avvenuta adozione del P.O.T. è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla giunta comunale.
- d) Osservazioni al P.O.T., entro i termini di deposito, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni del piano sono destinate a produrre effetti.
- e) Successivamente all'adozione da parte del Consiglio comunale, il P.O.T. viene trasmesso alla Provincia che, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni ovvero individuando eventuali difformità del piano rispetto ai contenuti prescrittivi del P.T.C.P. e degli altri strumenti della pianificazione provinciale. Decorso infruttuosamente il termine di cui sessanta giorni la Giunta comunale predispone il P.O.T. nella sua veste definitiva rimettendolo al Consiglio comunale per la prescritta approvazione.
- f) La Giunta comunale, entro i sessanta giorni successivi all'eventuale ricevimento del riscontro da parte della Provincia, si determina in merito alle osservazioni formulate al P.O.T. e lo invia al Consiglio comunale per l'approvazione.
- g) L'adeguamento del P.O.T. alle prescrizioni della Provincia, ovvero l'accoglimento delle osservazioni, non comporta una nuova pubblicazione del piano.
- h) Successivamente all'approvazione del P.O.T. da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano viene trasmessa alla Regione ed alla Provincia e depositata presso il Comune per la libera consultazione.
- i) L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano viene pubblicato sul B.U.R..
- j) Della stessa approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale.
- k) Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione.

4.3 – Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

Il procedimento per la formazione e l'approvazione del P.A.U. e delle sue modifiche e integrazioni è il seguente:

- a) La Giunta comunale procede all'elaborazione ed all'approvazione del P.A.U. in esecuzione di quanto stabilito dal P.S.C., dal R.E.U., e/o nel caso, dal P.O.T..
- b) Il P.A.U. è adottato dal Consiglio comunale e successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Entro lo stesso termine, il Comune provvede ad acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici. A tal fine il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza dei servizi.
- c) Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
- d) Osservazioni ai P.A.U., entro i termini di deposito, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi P.A.U. sono destinate a produrre effetti.
- e) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle eventuali osservazioni; provvede, ove queste implicano modifiche, ad adeguare i P.A.U. alle determinazioni della Conferenza dei servizi e rimette gli atti al consiglio per la relativa approvazione, che deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, inviandone una copia alla Provincia.
- f) Nell'ipotesi che non vi siano variazioni, non è necessaria la riapprovazione del P.A.U. da parte del Consiglio Comunale; lo stesso diventa esecutivo scaduti i termini del deposito.
- g) Non appena gli atti di approvazione dei P.A.U. divengono esecutivi, i relativi provvedimenti devono essere notificati a ciascuno dei proprietari interessati, secondo le modalità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

Gli strumenti d'iniziativa pubblica o privata, le opere aventi rilevanza pubblica ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, gli strumenti già adottati alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica della Calabria, possono essere approvati in variante al P.S.C. o al P.O.T., con le procedure previste dal presente articolo, a condizione che le modifiche riguardino:

- a) adeguamenti perimetrali modesti e comunque non superiori al 20%;
- b) modifiche alla viabilità che non alterino il disegno complessivo della rete;
- c) l'inserimento di servizi ed attrezzature pubbliche che risultino compatibili con le previsioni del P.S.C. o del P.O.T.;
- d) miglioramenti all'articolazione degli spazi e delle localizzazioni;
- e) l'inserimento di comparti di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui all'articolo 3 della legge 18/4/1962 n. 167.

Il P.A.U. sostitutivo del Piano di Lottizzazione conserva i contenuti e il procedimento di cui alla normativa statale.

5.0 – COMPARTI EDIFICATORI

Il comparto edificatorio costituisce uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio. Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il P.S.C. 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, del Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:

- a) l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
- b) le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante le indagini di cui al D.M. dell'11 marzo 1988 e successive modifiche e integrazioni;
- c) le funzioni ammissibili;
- d) le tipologie d'intervento;
- e) i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
- f) 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 permuta 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.

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

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, delle proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, 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.

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

6.0 – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA

Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- a) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- b) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- e) i comparti edificatori;
- f) i programmi speciali d'area.

6.1 – Programma Integrato d'Intervento (P.I.N.T.)

Il programma integrato d'intervento disciplina un sistema complesso di azioni e misure sulle strutture urbane, attivando strumenti operativi di programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città. I suoi caratteri sono:

- a) pluralità di funzioni, di tipologie, di interventi, comprendendo in essi anche le opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale;
- b) pluralità di operatori e di corrispondenti risorse finanziarie, pubbliche e private.

L'ambito territoriale oggetto del programma tiene conto del degrado del patrimonio edilizio, degli spazi e delle aree verdi, della carenza e dell'obsolescenza delle urbanizzazioni e dei servizi in genere, della carenza o del progressivo abbandono dell'ambito stesso da parte delle attività produttive urbane, artigianali e commerciali e del conseguente disagio sociale.

La formazione del programma avviene con particolare riferimento a:

- a) centri storici caratterizzati da fenomeni di congestione o di degrado;
- b) centri storici in fase di abbandono o comunque privi di capacità di attrazione;
- c) aree periferiche o semi-periferiche carenti sul piano infrastrutturale e dei servizi e che presentino nel loro interno aree o zone inedificate o degradate;
- d) insediamenti ad urbanizzazione diffusa e carente privi di servizi e di infrastrutture dove sia assente una specifica identità urbana;
- e) aree con destinazione produttiva o terziaria non più rispondenti alle esigenze sociali e del mercato, e di conseguenza dismesse o parzialmente inutilizzate o degradate;
- f) aree urbane destinate a parchi o giardini degradate; aree prospicienti corsi d'acqua parimenti degradate classificate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici.

Il programma può contenere una quota di funzioni residenziali non inferiore al 35% in termini di superficie complessiva degli immobili da realizzare o recuperare e non può estendersi comunque alle aree definite come zone omogenee E dal DM 1444 del 1968, a meno che tali ultime non siano strettamente connesse, funzionali o di ricomposizione del tessuto urbano da riqualificare.

Il P.I.N.T. deve essere accompagnato da uno studio di inserimento ambientale e da una relazione finanziaria che valuti l'entità dei costi di realizzazione confrontandola con la disponibilità di adeguate risorse economico-finanziarie.

La documentazione allegata alla proposta dei P.I.N.T. contempla:

- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.I.N.T.;
- b) l'estratto delle mappe catastali con l'individuazione degli immobili interessati, distinti a seconda della proprietà;
- c) i titoli atti a certificare la proprietà degli immobili da parte dei promotori e l'adesione degli altri proprietari coinvolti;

- d) lo stato di fatto dell'edificazione e la planivolumetria degli edifici (da mantenere, da trasformare, da demolire o da ricostruire) nella scala 1/500;
- e) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) una relazione tecnica illustrativa;
- g) il programma di attuazione degli interventi;
- h) la bozza di convenzione;
- i) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
- j) la tavola di azionamento funzionale con la specificazione dell'eventuale edilizia sociale;
- k) la cartografia tematica che descrive le condizioni di rischio geologico, idraulico e sismico e definisce una normativa d'uso per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente e di nuova programmazione;
- l) le norme specifiche di attuazione.

Il Consiglio comunale approva i singoli P.I.N.T. e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazioni ai P.I.N.T., entro i termini di deposito possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali dei P.I.N.T. sono destinati a produrre effetti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, la Giunta comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i P.I.N.T..

Sono abilitati a proporre i P.I.N.T. sia soggetti pubblici che privati che dispongano del diritto di proprietà delle aree o degli immobili ovvero di un titolo che ne accerti la disponibilità e che qualifichi la posizione del soggetto stesso allo specifico fine del permesso di costruire.

6.2 – Programma di recupero urbano (P.R.U.)

Il programma di recupero urbano è finalizzato prevalentemente al recupero, non soltanto edilizio, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e costituisce un insieme coordinato d'interventi:

- a) urbanizzativi, finalizzati alla realizzazione, manutenzione ed ammodernamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) ambientali, finalizzati al miglioramento qualitativo del contesto urbano;
- c) edilizi, finalizzati prevalentemente al recupero di edifici pubblici o di edilizia residenziale pubblica con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

La realizzazione dei P.R.U. prevede il coinvolgimento dei privati ai quali è consentito di effettuare nuovi interventi edilizi, compensativi o premiali, all'interno delle aree oggetto di programma.

Le tipologie di intervento edilizio ammesse nel P.R.U. sono:

- a) il recupero degli edifici pubblici nell'ambito degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica anche realizzando volumi edilizi aggiuntivi di completamento e di integrazione;
- b) il completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione abitativa e non abitativa da realizzare al loro interno, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione abitativa e non abitativa da realizzare su aree contigue o prossime, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione, su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ma in funzione del loro recupero, di nuovi edifici abitativi e non abitativi a condizione che quelli abitativi siano

utilizzati quali «case parcheggio» nell'intesa che a fine locazione essi tornino nella piena disponibilità dell'operatore.

Nel caso il P.R.U. costituisca variante agli strumenti urbanistici sovraordinati si applicano le procedure della variante urbanistica.

Sono privilegiati, a tutti i livelli istituzionali, i P.R.U. che destinano ai lavoratori dipendenti una congrua parte degli alloggi in locazione e che tengono in particolare riguardo le categorie sociali deboli.

Il progetto di P.R.U. è composto da:

- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.R.U.;
- b) una relazione geologico-tecnica che delinei le modalità di intervento in funzione delle condizioni di rischio del comparto definita mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b);
- c) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
- d) la tavola o la relazione descrittiva dello stato degli immobili
- e) e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
- f) l'elenco catastale degli immobili oggetto del P.R.U.;
- g) le tavole di progetto del P.R.U. che evidenzino le tipologie d'intervento, edilizie, urbanizzative ed ambientali;
- h) l'eventuale tavola di variante dello strumento operativo sovraordinato;
- i) la planivolumetria degli interventi edilizi;
- j) i progetti di massima delle singole opere;
- k) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l) una relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal P.R.U. e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;
- m) una relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
- n) il programma di attuazione degli interventi;
- o) atto o atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
- p) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
- q) le norme specifiche di attuazione.

Il Consiglio comunale approva i P.R.U. e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazioni ai P.R.U., entro i termini di deposito di cui al comma 6, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei P.R.U. sono destinati a produrre effetti diretti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i P.R.U..

Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 443.

6.3 – Programmi di riqualificazione urbana (RIURB)

I programmi di riqualificazione urbana (RIURB) sono finalizzati a promuovere il recupero edilizio di ambiti della città appositamente identificati e delimitati, fruendo di finanziamenti pubblici e dell'eventuale concorso di risorse finanziarie private. Comporta un insieme coordinato d'interventi che mirano a riqualificare aree degradate o dimesse risanandone l'edificato e potenziandone le dotazioni attraverso la previsione di nuovi servizi e/o spazi verdi, a promuovere azioni produttive e terziarie di livello elevato e di servizi urbani pubblici o di interesse collettivo, in grado di contribuire allo sviluppo

del territorio in un quadro complessivo che miri a finalità strategiche appositamente individuate in una relazione a cura del proponente che entra a fare parte del programma stesso.

Considerato che le aree da assoggettare a RIURB debbono essere strategicamente importanti per l'assetto urbano complessivo, presupposto necessario perchè si possa procedere alla proposta di RIURB è l'adozione da parte del Consiglio comunale del documento sulle aree urbane di crisi con il quale si possono anche impegnare quote del bilancio alla realizzazione degli stessi RIURB.

La proposta di RIURB è di esclusiva competenza delle Amministrazioni comunali che possono, nel processo di formazione, approvazione e realizzazione, coinvolgere gli Enti pubblici interessati alle iniziative ovvero privati singoli, associati o riuniti in consorzio.

La formazione ed attuazione dei RIURB è affidata alla sottoscrizione di appositi accordi di programma fra la Provincia, l'Amministrazione proponente e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. La sottoscrizione dell'Accordo di Programma comporta le determinazioni degli effetti di cui all'art. 34 del D.Lgs n°267/2000, nonchè consente di ritenere automaticamente approvate anche le varianti agli strumenti urbanistici comunali che la realizzazione dei programmi eventualmente comportano.

Il RIURB deve:

- a) specificare le condizioni generali di accessibilità (connessione dell'ambito di intervento al sistema principale della mobilità ed ai principali collegamenti esterni) e di disimpegno interno (connessioni interne primarie);
- b) evidenziare le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e le grandi aree verdi destinati a parco urbano;
- c) localizzare le funzioni strategiche non residenziali;
- d) individuare il patrimonio edilizio pubblico da recuperare con interventi coordinati;
- e) identificare gli edifici di proprietà comunale o pubblica funzionalmente collegabili al RIURB in quanto utili a facilitare la riqualificazione (fornendo gli alloggi di parcheggio);
- f) delimitare le aree comunali e private destinabili ad edilizia residenziale pubblica e privata;
- g) evidenziare le aree ed i fabbricati recuperabili attraverso idonei piani attuativi, come i P.I.N.T. ed i P.R.U.;
- h) delimitare le singole sottounità d'intervento coordinato, specificando di ciascuna il peso insediativo esistente e quello previsto; il fabbisogno di aree di standard ed il messaggio funzionale (residenziale, non residenziale, produttivo) imposto (cioè non derogabile) oppure suggerito (e perciò modificabile nel caso di allocazione di funzioni strategiche o pregiate o di attuazione di importanti opere infrastrutturali pubbliche o di uso pubblico), l'articolazione dell'edificabilità residenziale tra le varie forme di utilizzo (libera, convenzionata, agevolata, sovvenzionata), anch'essa negoziabile nei casi di cui al punto precedente.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del RIURB per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazioni ai RIURB, entro i termini di deposito di cui al comma 6, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei RIURB sono destinati a produrre effetti diretti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i RIURB.

La Giunta regionale, sentite le Amministrazioni Provinciali, in occasione della formazione del bilancio di previsione annuale, individua le quote di finanziamento da destinare ai soggetti pubblici ed alle istituzioni pubbliche per i RIURB, i criteri per l'ammissibilità delle domande di finanziamento dei programmi e quelli per la selezione delle proposte, fermo restando che le priorità nell'attribuzione delle risorse vanno agli interventi di recupero e di riuso del patrimonio edilizio esistenti in ambiti urbani degradati, anche attraverso la loro riconversione ai fini della realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, se necessario, di infrastrutturazione generale.

6.4 – Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.)

I programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.) sono finalizzati al reinserimento nel contesto urbano di parti della città, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica ed ambientale, realizzati senza aumento di volumetria, ad eccezione dei volumi edilizi da destinare a servizi caratterizzati da opere di:

- a) realizzazione, ammodernamento e manutenzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) miglioramento del contesto ambientale;
- c) recupero degli edifici con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) risanamento conservativo e ristrutturazione.

I programmi devono tenere conto dei seguenti principi fondamentali:

- e) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- g) garantire un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

Le aree da assoggettare ai P.R.A. sono identificate dall'Amministrazione comunale in sede di redazione del P.S.C., o di altri strumenti attuativi, in considerazione della presenza, negli ambiti da delimitare, di edifici condonati ovvero in attesa di perfezionamento del condono presentato ai sensi delle leggi statali vigenti.

Nel delimitare le aree le Amministrazioni prendono in considerazione zone della città in cui la presenza di edifici, o parti di essi, condonati è causa di accentuato degrado e/o di deterioramento di contesti ambientali rilevanti dal punto di vista storico, architettonico, paesaggistico.

L'attuazione dei programmi può essere affidata in concessione a imprese, o ad Associazioni di imprese, o a loro consorzi, che dimostrino di avere i requisiti tecnici e finanziari per il programma proposto, ai sensi della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni. Il permesso di costruire fa riferimento all'apposita convenzione nella quale sono precisati, tra l'altro, i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico. Eventuali accordi preliminari o proposte di soggetti privati finalizzati all'attuazione del programma devono essere parte integrante della documentazione del programma stesso.

I nuclei di edificazione abusiva ai fini del loro recupero vengono delimitati e definiti, per quanto riguarda densità ed indici territoriali, nel P.S.C..

Nel caso in cui il piano interessi aree sottoposte a vincolo paesistico, ambientale o idrogeologico, ovvero a qualsiasi altro regime vincolistico, preventivamente all'approvazione il Comune acquisisce il parere dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

Per assicurare la fattibilità economica degli interventi la convenzione prevede l'utilizzo anche di risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria relativi agli edifici compresi nell'ambito territoriale del programma. Lo stesso deve essere accompagnato da un'accurata relazione finanziaria con individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie all'attuazione degli interventi di recupero dell'insediamento.

Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nei P.R.A. sono:

- a) il recupero o la riqualificazione di edifici da destinare a servizi nell'ambito delle aree delimitate;
- b) il completamento delle zone comprese nelle aree delimitate, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La formazione ed attuazione del P.R.A. è affidata alla sottoscrizione di appositi Accordi di Programma fra la Regione, Comune e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. Il progetto di P.R.A. è composto da:

- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.R.A.;

- b) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
- c) la tavola e/o la relazione descrittiva dello stato degli immobili e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
- d) l'elenco catastale degli immobili oggetto del P.R.A.;
- e) le tavole di progetto del P.R.A. che evidenzino le tipologie d'intervento edilizie, urbanizzative ed ambientali;
- f) l'eventuale tavola di variante dello strumento urbanistico sovraordinato;
- g) la planivolumetria degli interventi edilizi;
- h) i progetti di massima delle singole opere;
- i) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- j) la relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal P.R.A. e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;
- k) una relazione geologico-tecnica per la valutazione del livello di pericolosità geologica in assenza ed in presenza delle opere, definita mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b);
- l) la relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
- m) il programma di attuazione degli interventi;
- n) l'atto o gli atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
- o) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
- p) le norme specifiche di attuazione.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del P.R.A. per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazione al P.R.A., entro i termini di deposito di cui al comma 11, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti del P.R.A. sono destinati a produrre effetti diretti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente il P.R.A..

La Giunta regionale, in occasione della formazione del bilancio di previsione annuale, individua le quote di finanziamento da destinare ai P.R.A., i criteri per l'ammissibilità delle domande di finanziamento dei programmi e quelli per la selezione delle proposte.

Non possono comunque entrare a far parte del P.R.A. edifici od opere che, alla data di adozione del P.R.A. medesimo, non siano stati oggetto del provvedimento di sanatoria da parte del Sindaco, ai sensi della disciplina statale vigente.

I suoli che sono di fatto utilizzati come strade di penetrazione del comparto edilizio condonato, per effetto della presente legge sono acquisiti al patrimonio comunale senza corrispettivo finanziario e come tali sono trascritti nel registro del patrimonio indisponibile, in quanto opere di urbanizzazione.

6.5 – Interventi di bonifica urbanistica-edilizia

I Comuni, singoli e associati, predispongono piano di rottamazione e recupero delle opere, manufatti ed edifici, già oggetto di condono o, comunque realizzati con modalità, materiali, carenze di impianti, assenza o assoluta carenza di opere di urbanizzazione o di smaltimento e/o trattamento delle acque di risulta e dei rifiuti, tali da determinare, in un quadro di interesse pubblico generale, la necessità di ripristino e bonifica dei siti territoriali interessati.

6.6 – Finalità dei programmi d'area

La Regione Calabria, al fine di accrescere l'integrazione fra gli Enti locali, il coordinamento e l'impegno integrato delle risorse finanziarie, promuove la predisposizione di programmi d'area.

I programmi d'area costituiscono una ulteriore modalità di programmazione intercomunale negoziata, coerente con le previsioni indicate dagli strumenti regionali e provinciali di programmazione economico-territoriale.

I programmi d'area sono promossi dalla Giunta regionale soltanto nel caso in cui gli Enti locali ricompresi nell'ambito territoriale interessato diano il loro assenso e partecipino alla predisposizione e realizzazione.

La programmazione negoziata si svolge tra Regione, Enti locali e altri soggetti pubblici o a partecipazione pubblica, con la partecipazione delle parti sociali e dei soggetti privati interessati, ed è tesa a realizzare le condizioni per lo sviluppo locale sostenibile, in coerenza con gli strumenti della programmazione regionale e sub-regionale.

7.0 – MIGLIORAMENTI TECNOLOGICI

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:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b) 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;
- c) le disposizioni del presente articolo 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.

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 così definiti:

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano; purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:
 - 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;
 - altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 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 superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
 - di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
 - la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
 - gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
 - è 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;

per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- 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;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

Gli interventi di cui al 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 secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.

Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

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

Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Con riferimento al precedente comma 5, i Comuni, con motivata deliberazione, di cui è necessario dare adeguata pubblicità, possono, nel termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o limitazioni degli incrementi volumetrici oltre il limite di cui al comma 5.

8.0 – ASSETTO AGRICOLO FORESTALE DEL TERRITORIO

Gli strumenti urbanistici, nell'individuazione delle zone agricole, disciplinano la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:

- a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio medesimo e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;
- b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;
- c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale ed infrastrutturale esistente;

- d) promuovere la permanenza nelle zone agricole, degli addetti all'agricoltura migliorando le condizioni insediative;
- e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
- f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;
- g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.

I Comuni, mediante il P.S.C. individuano zone agricole a diversa vocazione e vocazione e suscettività produttiva per promuoverne lo sviluppo.

I Comuni qualificano, attraverso la sistematica definizione degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi, le zone agricole del proprio territorio in:

- a) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
- b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- c) aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- d) aree boscate o da rimboschire;
- e) aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.

La suddetta individuazione deve essere preceduta da una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, elaborata sulla base di una relazione agro-pedologica e di uso dei suoli con particolare riferimento:

- a) alla natura fisico-chimica dei terreni, alla morfologia ed alle caratteristiche idro-geologiche;
- b) all'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento potenzialità produttive;
- c) allo stato della frammentazione fondiaria;
- d) alle caratteristiche socio-economiche della zona e della popolazione che vi risiede o la utilizza;
- e) alla individuazione delle aree abbandonate o sotto utilizzate che richiedano interventi strutturali ai fini di garantire forme ed opere di presidio ambientale, sotto i profili ecologico-ambientale e socio-economico.

Le previsioni del P.S.C., relativamente alle zone agricole, devono indicare, per ciascuna zona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili, l'unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola.

Nell'ambito dei comprensori di bonifica i Consorzi di bonifica partecipano, tramite le scelte disposte con il Piano Comprensoriale di bonifica e di tutela del territorio, ove approvato dal Consiglio regionale ed adottato dai Consorzi, alla formazione dei Piani territoriali ed urbanistici, nonchè ai programmi di difesa dell'ambiente contro gli inquinamenti.

Il Piano ha efficacia in ordine alle azioni di competenza del Consorzio di bonifica per la individuazione e progettazione delle opere di bonifica e delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione, nonchè delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compreso la tutela delle acque di bonifica ed irrigazione. Il Piano ha invece valore di indirizzo per quanto attiene vincoli per la difesa dell'ambiente naturale ed alla individuazione dei suoli agricoli da salvaguardare rispetto a destinazioni d'uso alternative.

I Comuni, le Comunità Montane e le Province, nell'approvazione dei propri strumenti di pianificazione devono raccordarsi con quanto disposto dal Piano di bonifica approvato dal Consiglio regionale. I Comuni si raccordano, altresì, nei propri strumenti urbanistici, con le proposte di tutela delle aziende e delle aree agricole in riferimento alla salvaguardia dell'uso agricolo rispetto a destinazioni d'uso alternative.

C – NORME TECNICHE E PROCEDURALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI

Art. 1 – Contenuto e ambito del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.)

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica e edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio e Urbanistico, oltre che dalle Leggi statali, dalla Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle norme tecniche d'applicazione del Piano Strutturale Comunale di il R.E.U. fa parte.

Art. 2 – Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per:

1.1) costruzione:

- le opere edilizie emergenti dal suolo o riguardanti il sottosuolo, realizzate in qualsiasi materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità utilizzabile in qualsivoglia maniera e non rientri nella categoria dei veicoli.

1.2) fronte di una costruzione: la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle facciate con l'esclusione delle sporgenze che abbiano solo una funzione ornamentale.

1.3) ricostruzione: la riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita o diruta.

1.4) ampliamento: l'aumento delle dimensioni in pianta di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio e quindi di un volume, supplementari.

1.5) sopraelevazione: l'estensione in senso verticale, di tutta o parte, della costruzione esistente.

1.6) manutenzione ordinaria: qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.7) manutenzione straordinaria: l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

1.8) restauro e risanamento conservativo: si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne 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 dell'organismo edilizio.

1.9) ristrutturazione edilizia: il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

1.10) nuova costruzione: il complesso degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono da considerarsi tali:

1.10.1) 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 al punto 10.6);

1.10.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

1.10.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

1.10.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

1.10.5) 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;

1.10.6) 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;

1.10.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

1.11) ristrutturazione urbanistica: qualsiasi intervento volto 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. Tale categoria di intervento comprende anche la demolizione di un edificio, sia finalizzata alla ricostruzione, secondo gli indici previsti dallo strumento urbanistico, sia finalizzata alla disponibilità dell'area per servizi di carattere pubblico.

1.12) planivolumetrico: l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni, che si presume siano costruite in ampi archi temporali, ma è opportuno che venga formulato in modo da consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica. È sufficiente definire graficamente un planivolumetrico che nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, anche in deroga alle altezze massime ammesse, rappresenta gli involucri entro i quali dovranno essere contenuti i volumi edilizi degli edifici definiti con la richiesta di permesso di costruzione.

Art. 3 – Parametri ed indici urbanistici ed edilizi

1. Superficie Territoriale (S.T.) espressa in mq. Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi di Pianificazione Attuativa Unitaria (P.A.U.) così come definiti dal Piano Strutturale Comunale, al netto della viabilità pubblica esistente o di P.S.C. se non diversamente specificato. Ai fini del calcolo della volumetria realizzabile negli ambiti soggetti a P.A.U. sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario, dei fossi e corsi d'acqua.

2. Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.) espresso in mc/mq. Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra volume massimo realizzabile e superficie territoriale. Si applica negli ambiti soggetti a (P.A.U.).

3. Superficie Minima di intervento (S.M.) espressa in mq. Per "superficie minima di intervento" si intende la superficie territoriale minima, indicata nelle Norme Tecniche del P.S.C., per predisporre e realizzare un intervento di P.A.U.

4. Superficie Fondiaria (S.F.) espressa in mq. Per "superficie fondiaria" si intende l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nel P.S.C., e delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Nei P.A.U. corrisponde alla superficie dei lotti. Ai fini del calcolo della volumetria realizzabile sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario dei fossi e dei corsi d'acqua.

5. Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F.) espresso in mc/mq. Per "indice di fabbricabilità fondiaria" si intende il rapporto fra il volume realizzabile e la superficie fondiaria.

6. Lotto Minimo d'intervento (L.M.) espresso in mq. Per "lotto minimo d'intervento" si intende la superficie fondiaria minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di P.A.U., la superficie minima del lotto edificabile.

7. Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione Primaria (S.U.P.) espressa in mq. Comprende tutte le aree esistenti e di progetto per le opere di urbanizzazione primaria di tutti gli ambiti definiti dal P.S.C.. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti agli impianti a rete.

8. Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione Secondaria (S.U.S.) espressa in mq. Comprende tutte le aree esistenti e di progetto per le opere di urbanizzazione secondaria di tutti gli ambiti definiti dal P.S.C.. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri sociali e civici, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

9. Comparto edificatorio (C.e.). Il Comparto edificatorio è uno strumento di attuazione e di controllo urbanistico che nasce dalla collaborazione fra pubblica amministrazione e privati per lo sviluppo del territorio. I criteri per la individuazione e formazione dei Comparti edificatori sono definiti dal P.S.C.. La proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata all'intervento privato.

10. Superficie Coperta di un edificio (S.C.) espressa in mq. Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti.

11. Rapporto di Copertura (R.C.) espresso in mq/mq. Per "rapporto di copertura" s'intende il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

12. Superficie Utile abitabile (S.U.) espressa in mq. Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

13. Superficie non Residenziale (S.n.R.) espressa in mq. Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori di pertinenza delle residenze, misurate come al punto m) (S.U.). Tali superfici riguardano:

- cantine, soffitte, lavatoi comuni,
- locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali similari;

- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge e balconi.

14. Superficie complessiva (S.c.) espressa in mq. Per "superficie complessiva" di un'unità residenziale, si intende la somma della superficie utile abitabile (S.U.) e del 60% della superficie non residenziale (S.n.R.). La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

15. Superficie permeabile (S.p.) espressa in mq. Per "superficie permeabile" si intende l'estensione minima in grado di assorbire il 70% delle acque meteoriche senza l'uso di sistemi di drenaggio e/o canalizzazione.

16. Superficie utile lorda (S.u.l.) espressa in mq. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra comprese entro i profili esterni delle murature. Dal computo della superficie utile lorda sono esclusi:

- a) porticati di uso pubblico e privati;
- b) aggetti aperti, terrazze, balconi, logge, volumi tecnici;
- c) centrali termiche, cabine elettriche, immondezze, cantine, ambienti di servizio dell'immobile;
- d) autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso;
- e) sottotetto non abitabile;
- f) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm di spessore e fino a un massimo di ulteriori cm 25;

Nel computo della superficie utile lorda è compreso il sottotetto per la parte con altezza media ponderale pari a m 2.20.

17. Altezza lorda di piano di un fabbricato (H.p.) espressa in m. È l'altezza dei piani misurata da pavimento a pavimento con eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura; nel caso di piano delimitato da superfici orizzontali discontinue o da superfici inclinate l'altezza lorda di piano è la media delle altezze presenti.

Nel caso di piani seminterrati le altezze vanno misurate come differenza di quota fra la sistemazione esterna dell'edificio e la quota del pavimento del primo solaio fuori terra ovvero come media in caso di sistemazione esterna su diverse quote.

Resta esclusa dalla determinazione dell'altezza lorda di piano il maggiore spessore dei solai per la sola parte eccedente i 20 cm.

18. Altezza di ciascun fronte di un fabbricato (H.f.) espressa in m. È data dalla differenza tra le quote del marciapiede stradale per il fronte verso strada e del piano di campagna per gli altri fronti, e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura sia orizzontale che inclinato.

19. Altezza di un fabbricato (H) espressa in m. È la media delle altezze dei fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i volumi tecnici.

20. Volume urbanistico di un edificio (V.u.e.) espresso in mc. È la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) di ogni piano per le relative altezze lorde (Hp) misurate come previsto nel presente articolo.

21. Volumi tecnici di un fabbricato (V.t.) espresso in mc. Sono i volumi necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici (idrici, elevatori, televisivi, di protezione, di condizionamento e ventilazione, ecc..) che non possono per esigenze funzionali trovare posto entro il corpo del fabbricato.

22. Distanza tra gli edifici (D.e.) espressa in m. Per "distanza tra gli edifici" s'intende la distanza minima tra i fronti dei fabbricati, misurata dal piano verticale dei volumi chiusi di massima sporgenza. Nel caso di fronti fra gli edifici non paralleli deve in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritte dal P.S.C.; tale distanza va rispettata anche se le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

23. Distanza dai confini o dal filo stradale espressa in m. Per "distanza dai confini o dal filo stradale" s'intende la distanza tra il fronte del fabbricato, misurata dal piano verticale dei volumi chiusi di massima sporgenza, e la linea di confine o il filo stradale.

24. Numero dei piani fuori terra. Per "numero dei piani" s'intende il numero dei piani che concorrono alla determinazione del volume urbanistico dell'edificio (V.u.e.)

25. Lunghezza Massima dei prospetti (L.M.) espressa in m. Per lunghezza massima dei prospetti s'intende la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

26. Spazi interni agli edifici. Per "spazi interni agli edifici" s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; in particolare si definisce:

- a) Patio: lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) Chiostro: lo spazio interno di un edificio di superficie superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 300;
- c) Cavedio: uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie minima di mq 2.00 e sulla quale non si aprono finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara e avere aerazione naturale.

27. Indice di piantumazione. Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto di essenze arboree mediterranee prescritto ogni 100 mq di superficie da piantumare.

TITOLO II – NORME PROCEDURALI

CAPITOLO I – PERMESSO DI COSTRUIRE E ATTI SOSTITUTIVI

Art. 4 – Attività edilizia libera e istituzione della Commissione Edilizia

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ⁽¹⁾, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. Potranno essere iniziate in assenza di permesso di costruzione, autorizzazione o D.I.A.:

- d) le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza assunta dall'Autorità competente per la tutela della pubblica incolumità;
- e) le opere che presentino documentabile carattere di necessità e d'urgenza.

3. Nei casi di cui al comma 2, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Dirigente del settore urbanistica del comune, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 20 giorni i competenti uffici comunali comunicano all'interessato se e quali ulteriori adempimenti siano necessari per il completamento delle opere iniziate con procedura di urgenza.

4. Alle disposizioni di cui al comma 3 può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della Legge 47/85 e cioè per quelle eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

5. Per l'esame delle pratiche edilizie viene istituita la Commissione Edilizia che esprime parere non vincolante. La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato che la presiede;
- b) da tre consiglieri comunali di cui uno della minoranza designati dal Consiglio comunale;
- c) da un architetto o ingegnere designato dal Consiglio comunale;
- d) dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune che svolge funzioni di segretario e non ha diritto al voto

I commissari di cui alla lettere b) – c) durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Per pratiche di particolare importanza il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze anche persone notoriamente esperte nei problemi trattati allo scopo di esprimere parere.

6. La Commissione Edilizia esprime parere consultivo non vincolante:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente R.E.U.;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sui progetti delle opere soggette a permesso di costruire;
- d) sulle domande di autorizzazione;
- e) in via preliminare sui progetti di massima relativi a opere di particolare importanza;
- f) su particolari direttive per l'esecuzione dei lavori;
- g) sul rinnovo dei permessi di costruire.

7. La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Sindaco. L'adunanze sono valide quando interviene almeno la metà + 1 dei commissari. I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti. I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o a cui siano comunque interessati, a meno

che non siano invitati per fornire chiarimenti; non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata a verbale.

Il segretario redige e fa firmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati anche dal presidente. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla C.E." completata dalla data e dal visto del presidente o dal commissario da lui delegato.

(1) - Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (in Suppl. ordinario alla Gazz. Uff., 27 dicembre, n. 302).

Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352

Art. 5 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni e le procedure relative ai titoli abilitativi dell'autorizzazione e del permesso di costruire per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ⁽¹⁾;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche e edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 ⁽²⁾, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 ⁽³⁾.

(1) Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 227 del 28 settembre 2000 - Supplemento Ordinario n. 162

(2) Ddecreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 - Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale - pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18.06.1994 n. 141 suppl.ord.

(3) Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di Lavori Pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni - pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 28.04.2000 n. 098 suppl.ord.

Art. 6 – Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, in assenza di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti ai punti 1.6), 1.7), 1.8) del primo comma dell'articolo 2 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, in ambito agricolo, gli interventi di nuova edificazione residenziale sono ammessi nel limite di 0.13 mq/mq; in caso di interventi per attività di produzione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti agricoli l'indice non potrà superare 0.10 mq/mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.S.C. come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; tali interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni d'uso preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore

del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e/o canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Art. 7 – Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

1. Le attività e/o opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette:

- al deposito della denuncia di inizio attività prevista dall'art. 4 comma 7 della Legge 493/93;
- al rilascio della autorizzazione edilizia prevista dall'art. 48 della Legge 457/78, dall'art. 7 della Legge 94/82, dall'art. 7 della Legge 13/89 e dall'art. 9 della Legge 122/89;
- al rilascio del Permesso di Costruire in sostituzione della concessione edilizia prevista dall'art. 1 della legge 10/77.

2. Ai sensi dell'art. 51 della legge 142/90, il soggetto cui compete il rilascio del Permesso di Costruire e delle autorizzazioni edilizie è il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune.

Art. 8 – Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Ai sensi dell'art. 4 comma 7 della legge 493/93, sono soggette a Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) le opere:

- a) di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definite dall'art. 2;
- b) finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti che comportino variazione della sagoma dell'edificio (rampe ed ascensori esterni od altri manufatti eseguiti in aggiunta alla costruzione esistente, anche quando costituenti incremento di superficie o di volume), da eseguirsi in conformità alla specifica normativa vigente in materia;
- c) di realizzazione o modifica di recinzioni, muri di cinta e cancellate, anche quando non di pertinenza di edifici esistenti;
- d) la realizzazione di attrezzature sportive su aree a ciò destinate, senza realizzazione di edifici.
- e) le opere interne di singole unità immobiliari che eccedono i limiti degli interventi di cui alla lettera a) e sono pertanto qualificabili come di ristrutturazione edilizia, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
- f) le opere relative alla revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti nonché quelle per la realizzazione di volumi tecnici, quando dette opere si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni e non siano riconducibili nei limiti degli interventi di cui alla precedente lettera (a);
- g) varianti a permessi di costruzione già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del decreto-legge 23 ottobre 1993, n. 398;
- j) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- k) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

l) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto K, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

2. Le opere di cui al comma 1 sono soggette alla corresponsione degli oneri di cui all'art. 3 della Legge 10/77 ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti.

3. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all' articolo 4, comma 11, del citato decreto-legge 23 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

() Legge 21 dicembre 2001, n. 443 - Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive. (G.U. 27 dicembre 2001, n. 299, s.o. 279)
Art. 1 commi 6-7-8-9-10*

Art. 9 – Esecuzione delle opere ed adempimenti in regime di D.I.A.

1. La D.I.A. deve contenere:

- denuncia di inizio attività da parte del proprietario o titolare dell'intervento, con indicazioni relative ai riferimenti catastali, urbanistici e della località;
- relazione del progettista con attestazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati;
- progetto dell'intervento.

2. I lavori debbono essere iniziati non prima di 20 giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena decadenza della medesima. I lavori debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune.

3. A opere ultimate il progettista e/o direttore dei lavori deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato.

Art. 10 – Opere soggette a permesso di costruire o a autorizzazione edilizia

1. E' possibile avanzare richieste di autorizzazione solo nei casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge ad autorizzazione edilizia e sempre che non sia possibile avvalersi della procedura di cui al precedente art. 9. Di norma non è pertanto ammesso avanzare richieste di autorizzazione edilizia nel caso di interventi eseguibili a seguito di semplice D.I.A., salvo il caso di cui all'art. 4 comma 15 della legge 493/93.

2. Richieste di permesso di costruire potranno essere avanzate in tutti i casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge a permesso di costruire e non sia possibile avvalersi della autorizzazione edilizia o della D.I.A. di cui al precedente art. 9; di norma non è pertanto ammesso avanzare richieste di permesso di costruire nel caso di interventi eseguibili a seguito di autorizzazione o D.I.A.

Art. 11 – Procedura per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e del permesso di costruire

1. Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia o permesso di costruire, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento; questi cura l'istruttoria e redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e gli eventuali rilievi in merito alla conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché la proposta motivata di accoglimento o diniego dell'istanza.

2. Il Responsabile del Procedimento può richiedere all'interessato, solo ed esclusivamente in forma scritta, integrazioni documentali per una sola volta e comunque non oltre 30 giorni dalla data di presentazione; in tale eventualità i termini di cui ai commi seguenti decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Il Responsabile del Procedimento invia la pratica alla Commissione Edilizia.

3. Il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, visto il parere della Commissione Edilizia, provvede definitivamente sull'istanza, rilasciando o negando l'autorizzazione o il permesso di costruire, entro 90 giorni dalla data di presentazione.

4. Nel solo caso di autorizzazione edilizia trascorso detto termine senza che il medesimo si sia pronunciato in maniera definitiva, l'autorizzazione si intende rilasciata tacitamente e il richiedente può dare inizio ai lavori dando comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica sia dell'avvenuta tacita formazione del provvedimento che della data di inizio delle opere. In tal caso tengono luogo della autorizzazione edilizia la copia della istanza presentata e la copia della comunicazione di inizio lavori.

Il termine per la tacita formazione del provvedimento è di 60 giorni per le opere di cui all'art. 7, comma 2, della legge 94/82 ed all'art. 9, comma 2, della Legge 122/89.

5. Le disposizioni in materia di tacita formazione dell'autorizzazione non trovano applicazione nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 29.10.99 n° 490 e nel caso di interventi per i quali occorra l'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 23 del citato D. Lgs. 490/99.

6. Qualora il provvedimento formatosi tacitamente venga riscontrato non conforme alle norme vigenti, prima di procedere all'annullamento dell'atto e/o all'applicazione delle sanzioni del caso, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune notifica all'interessato gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi che risultano in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, assegnando un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni per provvedere a conformare gli atti e/o le opere.

7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata a titolo gratuito, ad eccezione dei casi in cui l'onerosità sia espressamente stabilita dalla legge. Per quanto attiene pareri, autorizzazioni o nulla-osta diversi da quelli di competenza del Comune, il rilascio della autorizzazione edilizia avviene con le stesse modalità prescritte per il permesso di costruzione.

Art. 12 – Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 13 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del P.S.C. e dei piani attuativi, del R.E.U. e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 14 – Permesso di costruire: procedura e termini di inizio e ultimazione dei lavori

1. Il permesso di costruire, per qualsiasi opera richiesta, viene rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, con le procedure di cui all'art. 4 della Legge 493/93.

2. Il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione degli oneri concessori, se dovuti, oppure gratuitamente, ai sensi della legislazione vigente in materia.

3. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni. Ai sensi dell'art. 4 della Legge 10/77, un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

4. Il permesso di costruire non può essere rilasciato se prima non sia stato acquisito il parere della Azienda Sanitaria competente per territorio (art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265). Ogni altro parere, autorizzazione o nulla-osta necessario per l'esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire, fatto salvo le opere soggette al preliminare parere del competente Comando dei Vigili del Fuoco.

5. Il permesso di costruire deve contenere una condizione particolare in base alla quale l'intestatario del provvedimento assume l'impegno di portare a compimento l'intera edificazione e, in ogni caso, di completare tutte le facciate e le parti esterne, a pena il mancato diritto ad ottenere il certificato di abitabilità o di agibilità e la possibilità di esecuzione coatta da parte del Comune.

6. Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39, (potere attribuito al Ministro dei Beni Culturali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616, come modificato dall'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n° 431) non costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui il permesso di costruire venga rilasciato prima che sia decorso il termine prescritto per l'esercizio di detto potere di annullamento, il fatto deve essere debitamente evidenziato nel permesso stesso; in tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso fa carico al titolare del permesso di costruire. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39 venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi.

Art. 15 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. 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 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

3. 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, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 16 – Richiesta del permesso di costruire

1. Le richieste per ottenere il permesso di costruire vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

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

2. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- f) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente R.E.U., nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- g) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- h) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio del permesso di costruire;
- i) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestato il permesso di costruire se diverso dal richiedente;
- j) la documentazione attestante che il richiedente il permesso di costruire rientri tra gli aventi titolo legittimati.

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

Art. 17 – Documenti a corredo della richiesta del permesso di costruire

1. Alla richiesta del permesso di costruire deve essere allegato il progetto, di norma in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala 1:10000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m 200 almeno, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti;
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, e titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o titolo equivalente nei termini di legge;
- 4) planimetria del lotto minimo, estesa all'esterno per almeno 50 m riportante:

- a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
 - c) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - d) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'andamento altimetrico della zona compreso gli edifici limitrofi esistenti e di progetto
 - g) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione d'uso dei singoli locali;
- 6) sezioni verticali quotate secondo le linee di maggiore importanza che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) se richiesti dalle normative tecniche vigenti i progetti degli impianti elettrico, di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda a firma di soggetti abilitati: il deposito di tali progetti può essere differito all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti: il deposito di tale documentazione può essere differito all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 12) grafici dei prospetti in scala non inferiore a 1/50, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
2. I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:2000 per quelli del n° 2, a 1:500 per quelli del n° 4 e a 1:100 per quelli dei nn° 5, 6, e 7. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
3. 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. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica se ritenuta necessaria.
4. Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici e/o aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie. Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto dalla Legge n° 13/89 e relativo regolamento di cui al D.M. n°236/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di varianti a permessi di costruire in progetti già approvati.

6. Nei 20 giorni successivi alla ricezione dell'istanza di permesso di costruire, il Responsabile del procedimento può avanzare richiesta di qualsiasi elaborato o atto ritenuto necessario ai fini istruttori.

7. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

Art. 18 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 19, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è 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 con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. 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, il saldo deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi:

- strade residenziali,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato.

7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono comprese 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.

8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, e autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

9. 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 permesso di costruire. 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 non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

Art. 19 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. 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 ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 20.

2. 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.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) 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;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) 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;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) 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 artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 20 – Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 19, comma 1, la Regione approva una convenzione tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 % del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 18.
 3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
 4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
 5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 21 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. 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. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. 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.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 19 comma 3 a), 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.

Art. 22 – Decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori

1. Ove il titolare non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire, il Dirigente del Settore Urbanistica ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al titolare dell'avvenuta decadenza, il permesso di costruire viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesto un nuovo permesso.
2. All'eventuale nuova richiesta del permesso di costruire si applicheranno le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruzione.

Art. 23 – Opere non eseguite nei termini di validità del permesso di costruire

1. Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire, a seconda del caso ricorrente, può procedersi, da parte del Dirigente del Settore Urbanistica, alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo del permesso oppure al rilascio di un nuovo permesso di costruire.
2. Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato per un ulteriore congruo periodo solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso stesso, quali:
 - il sequestro penale del cantiere;
 - la sospensione dei lavori disposta dall'Autorità competente;

- la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare del permesso in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- eccezionali e comprovati eventi naturali oggettivamente impeditivi del normale procedere dei lavori;
- gravi e comprovate situazioni particolari a carico del titolare del permesso.

3. Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare del permesso di costruire può avanzare, entro e non oltre i termini di validità del permesso stesso, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo.

In ogni altro caso l'originario permesso di costruire decade per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità e occorre procedere al rinnovo dello stesso o al rilascio di nuovo permesso.

4. Può procedersi al rinnovo del permesso di costruire solo quando le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia; in tal caso il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo prima che sia dichiarata la decadenza del permesso di costruire.

5. Quando il permesso di costruire non risulti prorogabile o rinnovabile, o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga o di rinnovo, il Dirigente del Settore Urbanistica ne notifica al titolare l'avvenuta decadenza. Con la notifica il permesso di costruire perde ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato chiesto un nuovo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato previo, se necessario, l'adeguamento delle opere non ultimate alle norme urbanistiche vigenti al momento.

Art. 24 – Varianti in corso d'opera

1. Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permesso di costruire, autorizzazione edilizia e D.I.A., è possibile apportare varianti in corso d'opera con le seguenti modalità e procedure.

2. Per le varianti di cui all'art. 15 della L. 47/85, ferme restando le limitazioni imposte dalla legge, non è necessario alcun adempimento preliminare e le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Per le varianti che eccedono i limiti di cui all'art. 15 della L. 47/85 e sono da ricondursi alle varianti di cui alla lettera "g" dell'art. 8 del R.E.U., si procede mediante D.I.A. e i relativi lavori non possono essere iniziati prima di 20 giorni dall'avvenuto deposito.

4. Per le varianti che eccedono i limiti di cui ai commi 2 e 3, è necessario avanzare istanza di permesso di costruire o di autorizzazione e le varianti non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto da parte del Dirigente del Settore Urbanistica.

CAPITOLO II – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 25 – Certificato di agibilità o di abitabilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire, di autorizzazione edilizia o il soggetto che ha depositato la D.I.A. o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 26 – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità

1. Il titolare del permesso di costruire deve richiedere al Comune con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso il Settore Urbanistica i seguenti documenti:

- dichiarazione del direttore dei lavori o, in caso di mancanza o d'impedimento di questi, del costruttore, di cui all'art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1944, n. 425, con la quale si attesta la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, tenuto conto delle eventuali varianti in corso d'opera;
- scheda tecnica descrittiva dell'opera realizzata, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia e dal direttore dei lavori o, in caso di mancanza o d'impedimento di questi, dal costruttore;
- denuncia al catasto edilizio urbano, se dovuta;
- collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato, ove presenti;
- certificato finale di prevenzione incendi o dichiarazione del direttore dei lavori (o, in caso di mancanza o d'impedimento di questi, del costruttore) attestante che l'opera non vi è soggetta;
- certificazioni relative agli impianti a norma delle vigenti leggi.

2. La procedura per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità segue le modalità di cui all'art. 4 del D.P.R. 425/94.

3. Il mancato completamento delle facciate esterne è ostativo al rilascio della certificazione di abitabilità o di agibilità e lascia al Comune la facoltà dell'esecuzione coatta dei lavori di completamento dei prospetti in base al progetto approvato.

4. Il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n° 1265.

CAPITOLO III – VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Art. 27 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e conferimento di funzioni in materia di urbanistica e di opere abusive

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4;

Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/2002 – Art. 61 commi 1-2-3

1. Ai sensi dell'art. 61, commi 1 – 2 – 3, della legge Urbanistica della Calabria:

- a) le funzioni di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 31, comma 8, e degli articoli 32, 39 e 40 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono attribuite alle Province.
- b) l'autorizzazione a derogare ai regolamenti edilizi comunali per le altezze degli edifici destinati ad uso alberghiero, di cui al R.D.L. 8 novembre 1938, n. 1908, è rilasciata dai Comuni unitamente al provvedimento di permesso di costruire.
- c) il preliminare parere paesistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490 del 29 ottobre 1999, è delegato al Comune per le zone A – B – E e alla Provincia per le altre zone.

2. Il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

3. Il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dal Dirigente del Settore Urbanistica o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

5. Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 28 – Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5;

Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Art. 29 – Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista per le opere subordinate a D.I.A.

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6;

Decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298;

Decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di D.I.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 9, comma 1, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

CAPITOLO IV - SANZIONI

Art. 30 – Lottizzazione abusiva

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18;

Decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis;

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a 10000 mq devono trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune.

7. Nel caso in cui il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui Dirigente del Settore Urbanistica deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7;

Decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298;

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per 15 giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente Autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art. 32 – Determinazione delle variazioni essenziali

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31 l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 33 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9; Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10 eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Dirigente stesso irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.
4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro 90 giorni dalla richiesta il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune provvede autonomamente.
5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.
6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 18 e 21.

Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12;

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art. 35 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14;

Decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203;

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 36 – Accertamento di conformità

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso o al momento della presentazione della domanda.
2. 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 pari a quella prevista dagli articoli 16 e 21. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. 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. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

Decreto-legge n. 398 del 1993 - art. 4, comma 13

Legge n. 47 del 1985 - art. 10

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 8, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui al punto 1.8) dell'articolo 2, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro 60 giorni dalla richiesta, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. La D.I.A. spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata D.I.A. non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36.

Art. 38 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 11

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del territorio. La valutazione dell'Agenzia è notificata all'interessato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

Art. 39 – Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27, come sostituito dall'art. 7, legge 6 agosto 1967, n. 765

Decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro 18 mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al Comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal

codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al Comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro 6 mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro 6 mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

Art. 40 – Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26, come sostituito dall'art. 6, legge 6 agosto 1967, n. 765

Decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il Comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la Regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al Comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottate le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la Regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

Art. 41 – Demolizione di opere abusive

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 27, commi 1, 2, 5

Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 56

Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune su valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta comunale.

2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditori alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

5. È in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Art. 42 – Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3

1. Le Regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 18 comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.
3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art. 43 – Riscossione

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 16

1. I contributi, le sanzioni e le spese sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Art. 44 – Sanzioni penali

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, articoli 19 e 20

Decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
 - a) l'ammenda fino a 10329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
 - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5164 euro a 51645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
 - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15493 euro a 51645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

Art. 45 – Norme relative all'azione penale

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

2. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 46 – Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17

Decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Art. 47 – Sanzioni a carico dei notai

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 2

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni; l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo del rapporto di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale.

Art. 48 – Aziende erogatrici di servizi pubblici

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione

amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 euro a 7746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

CAPITOLO V - DISPOSIZIONI FISCALI

Art. 49 – Disposizioni fiscali

Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter

1. Fatte salve le sanzioni di cui al Capitolo III, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al Comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 50 – Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con la stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.
3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.
4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'art. 49.
5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.
6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Art. 51 – Finanziamenti pubblici e sanatoria

Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 50

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

TITOLO III – ESECUZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

CAPITOLO I – ESECUZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 52 – Inizio dei lavori e formalità da esperire

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve comunicare con raccomandata indirizzata al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, il nominativo e la residenza del costruttore e richiedere:

- a) la fissazione dei capisaldi e delle quote cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria.

2. La comunicazione deve essere firmata per accettazione dal direttore dei lavori e dal costruttore.

3. Entro 15 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune è tenuto a svolgere le operazioni suddette e redigere apposito verbale, controfirmato dalle parti. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori comunicandone, con lettera raccomandata R.R. al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune, l'effettivo inizio.

4. Le eventuali spese relative agli adempimenti di cui al comma 1 sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

5. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che norme specifiche prescrivano prima dell'inizio dei lavori, nonché copia dei pareri, depositi, autorizzazioni o nulla-osta obbligatori, che non siano stati acquisiti preliminarmente al rilascio del permesso di costruire.

6. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, al fine di ottenerne l'autorizzazione di occupazione temporanea per la durata presunta dei lavori, deve essere presentata specifica domanda al comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

7. Ai fini della validità del permesso di costruire per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti sia generali, che esecutivi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere che non si limitino all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e alle sistemazioni del terreno; tali opere consistono nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

Art. 53 – Campionature delle tinte e dei rivestimenti

1. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del comune il controllo e la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire. Ove la definizione delle tinte e dei rivestimenti non sia stata contestuale al rilascio del permesso di costruire, il titolare del permesso ha l'obbligo di chiedere la definizione di tali particolari al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune mediante un apposito verbale da sottoscrivere prima dell'esecuzione degli interventi stessi.

Art. 54 – Interruzione dei lavori

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il titolare del permesso di costruire deve darne avviso scritto al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune affinché questi possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

2. Il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune deve dare comunicazione dei provvedimenti da adottare ovvero della non necessità di provvedimenti al titolare del permesso di costruire che li deve realizzare prima della interruzione dei lavori.

CAPITOLO II – DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

Art. 55 – Permesso di costruzione particolare per le strutture ricettive

1. Nel territorio comunale, all'esterno degli ambiti di P.S.C. qualificati A – B – C – D – F ai sensi del DM 1444/68, sono ammesse attività ricettive volte direttamente alla produzione di servizi per l'ospitalità, in particolare esercizi pubblici che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi autonomi e mobili.
2. Questa attività edilizia è subordinata alla disciplina del permesso di costruire in subordine al parere favorevole rilasciato dall'Assessorato regionale al Turismo.

Art. 56 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

1. In attuazione della Legge n° 217 del 17 maggio 1983, la Legge Regionale della Calabria n° 28/86, disciplina i campeggi, i villaggi turistici ed i villaggi camping, definendo i termini di ogni categoria:
 - a) sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento e dei relativi mezzi di trasporto;
 - b) sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi di turisti sprovvisti di norma, di mezzi autonomi di pernottamento;
 - c) sono villaggi-camping i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento e dei relativi mezzi di trasporto e che dispongono altresì di un numero di posti letto, in allestimenti minimi, dal 15 al 35% della loro ricettività complessiva.

Art. 57 – Requisiti

1. I complessi turistici ricettivi complementari, a seconda della categoria, possono o devono disporre di servizio di ristoro, bar, spaccio di generi alimentari e generi vari, giornali, tabacchi, bazar, attrezzature sportive e ricreative ed altri servizi accessori, il cui uso comunque non può essere reso obbligatorio agli ospiti da parte del titolare o gestore della struttura.
2. I campeggi, in riferimento al DPR n° 869 del 20/6/1961 sull'attuazione della Legge n° 326/58, devono disporre di adeguate recinzioni ed eventuali schermature della zona adibita a campeggio, di particolari installazioni igienico sanitarie, di accorgimenti e di impianti per la prevenzione ed estinzione degli incendi; in particolare devono possedere i seguenti requisiti:
 - almeno 80 mq per ogni installazione (tenda e auto), ovvero almeno 40 mq per ogni tenda compreso lo spazio adibito ai servizi comuni;
 - strade di accesso carrabili;
 - punti d'acqua potabile nel campo;
 - lavabi e gabinetti al riparo;
 - impianti adeguati di docce;
 - impianto per lo scolo delle acque;
 - illuminazione delle parti comuni;
 - raccoglitori di immondizie;
 - cassetta di pronto soccorso congruamente attrezzata;
 - impianto antincendio;
 - allacciamento alla rete comunale delle acque luride o adeguato impianto di depurazione.

Art. 58 – Permesso di costruzione per i complessi turistici ricettivi complementari

1. Le domande tese ad ottenere il nulla osta per la costruzione dei complessi turistici ricettivi complementari di cui all'art. 1 della Legge della Regione Calabria n° 28/86, devono essere redatte in carta legale e presentate al Comune per la competenza territoriale e all'Assessorato regionale al Turismo per la

formulazione del parere favorevole in relazione alla validità e all'opportunità dell'iniziativa in rapporto alle linee di sviluppo turistico previste dai programmi regionali.

2. Nel caso in cui un costruendo complesso turistico ricettivo complementare debba sorgere su terreno ricadente in territorio di comuni limitrofi, la prescritta domanda deve essere inoltrata al comune nel cui territorio ricade la maggior parte di superficie interessata dal complesso (art. 3 L.R.C. n° 28/86).

3. L'avente titolo, per poter presentare la richiesta di cui al comma 1, deve essere almeno domiciliato presso il comune maggiormente interessato dall'insediamento e assumersi l'impegno di comunicare al Sindaco, almeno 15 giorni prima della chiusura stagionale, il nominativo della persona responsabile del complesso nei periodi di chiusura; tale persona deve essere residente nel comune interessato.

4. La domanda deve essere corredata da:

4.1 – una relazione illustrativa con indicate:

- a) le complete generalità del richiedente proprietario o di chi, a titolo diverso da quello di proprietà, possa provare di avere la libera ed assoluta disponibilità del suolo;
- b) la massima capacità ricettiva prevista per l'impianto;
- c) ogni e qualsiasi altra notizia utile ad illustrare le caratteristiche del complesso;
- d) la prova della libera ed assoluta disponibilità del suolo interessato all'allestimento, la cui superficie non potrà essere, comunque inferiore a 10.000 mq.;
- e) la richiesta di permesso di costruire, di eventuale nulla-osta agli effetti paesaggistici, nonché di parere favorevole della Soprintendenza alle Belle Arti ed antichità.

4.2 – la seguente documentazione tecnica:

- f) fotocopia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente, vidimato dall'Ufficio tecnico comunale, con l'indicazione delle particelle fondiarie interessate;
- g) planimetria generale in scala idonea, e comunque in scala non inferiore a 1:500, ad individuare la localizzazione di tutti i servizi ed allestimenti di varia natura, ivi compresi i settori dove ricadono i posti equipaggio e le unità abitative, la viabilità interna, i parcheggi, le recinzioni, le attrezzature sportive, i centri commerciali ed altre dotazioni di varia natura;
- h) elaborati esecutivi degli impianti fissi, completi di progetto dell'impianto di sedimentazione e smaltimento dei rifiuti liquidi in base alla normativa in vigore;
- i) elaborati esecutivi degli impianti antincendio, di erogazione dell'acqua potabile e non potabile, dell'impianto elettrico secondo Decreti Legge 626/1994 e 242/1996;
- j) indicazione della categoria di classificazione a stelle che il complesso può conseguire, tenuto conto dei requisiti previsti obbligatori e fungibili risultanti dalla domanda e dagli elaborati tecnici;

5. Gli elaborati di cui ai punti f) g) devono riportare l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti; gli elaborati di cui al punto h) e devono essere visti dalla competente autorità sanitaria locale con parere favorevole al fini igienico-sanitari.

6. Il provvedimento del comune, in relazione al nulla-osta regionale per la costruzione del nuovo complesso turistico ricettivo complementare, deve essere emesso non oltre novanta giorni dalla data di presentazione della domanda e notificato all'interessato mediante raccomandata con avviso di ricevimento. L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del permesso di costruzione e al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 59 – Divieti

1. E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- a) Nell'area di rispetto delle autostrade, strade statali, provinciali, comunali e locali, così come determinata e definite dal D.I. n° 1404/68, maggiorata di m 20.00;
- b) in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge n° 1089/39 relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico;
- c) in un raggio di 300 m dai cimiteri;
- d) in un raggio di m 200 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
- e) in un raggio di 500 m da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;

- f) Nelle zone definite a rischio R3 – R4 per frane, alluvioni e erosione costiera nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) predisposto ai sensi del D.L. 180/98 dall’Autorità di Bacino della Regione Calabria;
- g) a una distanza non inferiore a m 100 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

CAPITOLO III – DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 60 – Modalità per l'apertura e la coltivazione

1. Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio. L’apertura, la coltivazione e l’ampliamento delle stesse sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigenti in materia, previa specifica deliberazione del Consiglio comunale.
2. In ogni caso l’apertura, la coltivazione e l’ampliamento di cave e miniere sono subordinate al rilascio del permesso di costruzione e richiedono la preventiva concessione e/o autorizzazione dagli Organi regionali all’uopo preposti, secondo le prescrizioni della Legge Regionale n° 23 del 1990.
3. Il progetto relativo dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell’ambiente e della pubblica incolumità.

Art. 61 – Procedura per la richiesta

1. La richiesta al Sindaco per il permesso di costruzione con convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di concessione e/o autorizzazione regionale per l'apertura o coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:
 - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente REU, nonché le disposizioni legislative e regolamenti vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
 - b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione;
 - c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
 - d) il nominativo del direttore della cava;

Art. 62 – Documenti tecnici da allegare alla richiesta

1. Ai sensi della Legge Regionale 23/90 – art. 8, gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda di concessione e/o autorizzazione all'esercizio di attività estrattive sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano; in particolare:
 - A) Cava di monte:
 - a) estratto di mappa catastale;
 - b) planimetrie in scala 1:25000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli (idrogeologico, forestale, ambientale, demaniale);
 - c) relazione geologica costituita da:
 - elaborati cartografici di tutta l'area d'influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10000;
 - sezioni geologiche;
 - relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all’attività di cava;
 - d) piano di coltivazione costituito da:
 - relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento,
 - fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
 - rilievo planoaltimetrico, con sezioni trasversali e longitudinali in scala non inferiore a 1:500;
 - colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1: 100;
 - e) Progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:

- elaborati dai quali risultano le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento e l'attuazione delle opere di sistemazione;
 - carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
 - carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500) per le aree che sono interessate alla coltivazione;
- f) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate. Il programma economico-finanziario deve contenere uno schema di convenzione con il comune;
- g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.

B) Cava di piano:

- a) estratto di mappa catastale;
- b) planimetria in scala 1:25000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli idrogeologico, forestale, ambientale, demaniale;
- c) inquadramento geologico costituito da:
- relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
 - carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10000, estesa all'area d'influenza della cava e relative sezioni;
 - carta idrologica ed idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazioni del livello di falda massimo e minimo, della direzione senso di movimento e bacino di alimentazione della falda stessa, con indicazioni delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali ed agricoli;
- d) Piano di coltivazione costituito da:
- relazione tecnica contenente la valutazione documentata della consistenza del giacimento e la stratigrafia dello stesso;
 - fasi temporali di sfruttamento;
 - le modalità di coltivazione;
 - la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse;
 - i piani di sviluppo della cava con indicazione delle profondità massime di escavazione, delle gradonature e delle relative scarpate;
 - accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
- e) rilievo plano-altimetrico adeguatamente esteso all'area circostante alla cava e corredato di sezioni illustrative della consistenza e della stratigrafia del giacimento;
- f) fasi temporali di sfruttamento previste, con sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
- g) elementi di geologia, geomorfologia, geoidrologia con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;
- h) colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1: 1000;
- i) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.

Art. 63 – Oneri del permesso di costruire

1. Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, il permesso di costruire con convenzione è subordinato alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti e al costo della sistemazione dei luoghi occorrenti alla scadenza della concessione di sfruttamento della cava.
2. L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Il contributo afferente a questa concessione dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio.

Art. 64 – Revoca della concessione e/o della autorizzazione di sfruttamento

1. Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione e/o l'autorizzazione di sfruttamento può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

Art. 65 – Cave e torbiere esistenti

1. Per cave e torbiere esistenti, il titolare al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro sei mesi dell'adozione del P.S.C., a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione contenente l'atto d'obbligo di adeguamento alle norme del presente capitolo entro e non oltre i dodici mesi successivi.

CAPITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 66 – Campeggi liberi occasionali

1. L'allestimento di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze e per un tempo determinato, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di rischio di cui al Piano di Assetto Idrogeologico redatto a Cura dell'Autorità di Bacino della Calabria e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
3. L'autorizzazione è subordinata all'assenso dimostrato del proprietario del suolo.
4. Il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 67 – Sosta continuata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco e deve avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Per mantenere il carattere pubblico del suolo e non sottrarre spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di quindici giorni; dopo tale periodo i veicoli devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. In via eccezionale l'autorizzazione può essere ripetuta.
3. Durante la sosta i veicoli devono esporre ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; non possono essere eliminate le ruote sostituendole con appositi sostegni.

Art. 68 – Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni precarie, trasferibili, di strutture gonfiabili per usi diversi, di tendoni o similari per spettacoli e rappresentazioni, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, è rilasciata, a tempo determinato.
3. L'autorizzazione è subordinata al deposito presso il comune da parte dell'intestatario di un atto di rinuncia all'eventuale plusvalore e di impegno a rimuovere e/o a demolire, a propria cura e spese, senza diritto a alcun compenso o risarcimento, su semplice richiesta dell'Amministrazione, le strutture; l'impegno deve essere garantito da polizza fidejussoria.

4. Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

5. Dette costruzioni non devono:

- essere prossime ad incroci stradali;
- limitare la visibilità per la circolazione veicolare;
- ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche;
- essere prossime a monumenti;
- limitare viste panoramiche.

6. Le strutture precarie sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera dei marciapiedi non risulti inferiore a m 1.50.

7. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 69 – Depositi di materiali su aree scoperte

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi. Possono essere autorizzati dal Dirigente del Settore Urbanistica, su conforme parere dell'Autorità Sanitaria, nelle zone produttive, purché non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

2. Nelle zone agricole sono esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

3. Per i depositi eseguiti senza autorizzazione, l'amministrazione comunale promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 e 2 sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 70 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico, scavi

1. L'occupazione permanente o temporanea del suolo o dello spazio pubblico, quando la stessa sia ritenuta non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità, è consentita previa autorizzazione rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica.

2. È vietato eseguire scavi, sconnettere pavimentazioni di strade pubbliche o di uso pubblico per immettere o riparare condutture nel sottosuolo o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del competente Settore Comunale in cui siano indicate le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori e in quelli di ripristino.

3. Può essere concessa l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni di impianti i cui progetti devono rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente REU. Il richiedente è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

4. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento dei relativi oneri.

Art. 71 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

1. L'esposizione a cielo libero di qualsiasi veicolo o merce, su aree pubbliche o private, su veicoli, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal competente Settore comunale, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele a tutela dei diritti di terzi e alla pubblica incolumità.

Art. 72 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

1. La formazione, anche temporanea, di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione da parte del competente settore comunale; tali accumuli e discariche devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni.
2. L'autorizzazione è subordinata alla valutazione di specifico studio idrogeologico, da eseguirsi a cura del comune e a spese del richiedente, attestante l'assenza di pericoli d'inquinamento delle acque superficiali e profonde e da specifico progetto secutivo eseguito da tecnico abilitato.
3. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Art. 73 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione comunale, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.
2. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.
3. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.
4. L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.
5. Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo. Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
 - consentire il prelievo dell'acqua da parte del comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore a un decimo del canone vigente per le utenze domestiche.
6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento, a giudizio insindacabile del comune quando:
 - si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio
 - il pozzo è causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e/o delle fontane o delle sorgenti di pubblico uso;
 - il pozzo risulti inquinato;
 - sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale o a acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti necessari per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

7. È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

8. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali è soggetta a concessione.

Art. 74 – Taglio dei boschi

1. I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali e/o Statali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

2. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di colture industriali da legno già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 75 – Apertura di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del competente Settore comunale e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

2. L'autorizzazione all'apertura di passi carrabili è soggetta, annualmente, al pagamento dell'apposita tassa comunale.

3. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile. Devono essere assicurati i percorsi pedonali.

4. L'autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisce intralcio per la circolazione e quando la costruzione e/o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Art. 76 – Impianti di captazione dell'energia alternativa

1. L'installazione sulle terrazze di copertura e sui tetti di pannelli per la captazione dell'energia solare deve essere preceduta da apposita autorizzazione del Dirigente del Settore Urbanistica sulla base di una istanza corredata da adeguato progetto e supportata dalla esplicita dichiarazione di accettazione da parte dei terzi direttamente interessati.

TITOLO IV – PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I – REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 77 – Salubrità del terreno

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come depositi di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato la totalità dell'area e il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio; in ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle sovrastanti strutture.

Art. 78 – Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. I locali classificati, all'articolo 90, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata di altezza minima di 30 cm.
3. Nel caso di locali classificati, nell'articolo 90, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. Quando i suddetti locali A1, A2 e S1 risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i locali per la parte interrata. In ogni caso il piano di calpestio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.
5. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza adeguata al tipo di traffico che dovranno sopportare e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie e conformi alle disposizioni del D.M. n° 236/89 punto 8.2.2.
6. Le murature esterne dei livelli interrati devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
7. I pavimenti dei locali seminterrati o a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
8. La copertura piana di una costruzione o di parte di essa deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 79 – Isolamento termico

1. Con riferimento alla Legge 10/91 ed al D.P.R. 412/93 gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici. Per la definizione degli aspetti normativi si rimanda al Titolo V – Capitolo I – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici del presente REU.

Art. 80 – Isolamento acustico

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26.10.1995 n° 447 e del D.P.C.M. 5 dicembre 1997.
2. In assenza di specifica normativa di riferimento, i nuovi edifici e gli edifici ristrutturati, limitatamente all'intervento, devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti

livelli di isolamento acustico. I materiali e le tecniche da impiegare devono garantire protezione acustica per quanto concerne i rumori:

- di calpestio e di traffico;
- di gestione e di uso di impianti installati nel fabbricato;
- aerei provenienti da alloggi contigui;
- dovuti all'uso di spazi destinati a servizi comuni;
- provenienti dalle coperture dovuti agli agenti atmosferici;
- dovuti da attività lavorative.

Art. 81 – Classificazione delle acque

1. Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque derivanti dagli agenti atmosferici;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi domestici, escluso gli scarichi di natura organica, e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio di imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: comprendono le acque di scarico di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: comprendono tutte le acque considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Art. 82 – Modalità di scarico delle acque

1. Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

2. Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

3. Le acque luride devono essere convogliate in una fossa biologica o in un impianto di depurazione dimensionati in rapporto alle utenze servite, alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa. Questi impianti devono essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e il loro smaltimento.

4. In conformità alle disposizioni legislative vigenti, gli allacciamenti alle condutture comunali delle acque meteoriche, nere e luride, devono essere realizzati mediante pozzetti a chiusura ermetica con sifoni ispezionabili. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

5. Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

6. In mancanza di rete fognante lo smaltimento delle acque nere e luride provenienti dagli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del titolare del permesso di costruzione, di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, dei metodi e delle norme tecniche di cui alle norme vigenti.

Art. 83 – Rifornimento idrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base all' art. 90, A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'ASL competente.

2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti. Nel caso di locali a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione può provvedersi con apposito impianto di sollevamento.

Art. 84 – Impianto elettrico

1. Ai sensi della legge 46/90 e del D.P.R. 447/93, quando un impianto elettrico è soggetto all'obbligo della progettazione, il suo progetto deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. In tutti i casi, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, prima dell'uso dell'unità immobiliare e dell'ottenimento dell'agibilità e/o abitabilità, deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

Art. 85 – Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione incendi, tutti gli interventi, siano essi di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente, devono essere progettati e realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, l'intervento edilizio o urbanistico sia soggetto a parere preventivo del Comando provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito e trasmesso ai competenti uffici comunali prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 86 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

1. I locali classificati, nell'art. 90, A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo, opportunamente dimensionate, con scarico sulla copertura del fabbricato. La cucina annessa al locale di soggiorno deve essere munita di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico sulla copertura del fabbricato.
2. I locali classificati, nell'art. 90, S1, sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
3. Gli impianti di riscaldamento di singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura. Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.
4. I fumi che hanno caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, devono essere filtrati e depurati con impianti realizzati secondo le norme tecniche della specifica legislazione vigente.

Art. 87 – Impianti speciali

1. In caso di adozione di impianti di aerazione e/o di aria condizionata l'amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può stabilire prescrizioni specifiche per i locali di categoria A e S. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato lo schema dell'impianto, prima del rilascio del permesso di costruire deve essere depositato il progetto esecutivo, a firma di un tecnico abilitato, dell'impianto corredato da relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche dello stesso.
2. L'agibilità e/o l'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

Art. 88 – Impianti per le lavorazioni insalubri

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 aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature, di cui al primo comma, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il responsabile dimostri che con l'introduzione di nuove tecnologie o speciali

cautele, ottenuto il preliminare parere al progetto di adeguamento e la successiva verifica con esito positivo dell'Ufficio ASL competente, l'attività svolta non reca nocimento alla salute degli abitanti.

3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali; è consentito lo spostamento di detti impianti dalle zone residenziali a quelle artigianali e industriali.

4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dagli uffici dell'ASL competenti per territorio.

Art. 89 – Centrali termiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile da impiegare.

CAPITOLO II – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

Art. 90 – Classificazione dei locali

1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. Ai fini del presente REU i locali sono suddivisi in due categorie denominate A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

1. soggiorni;
2. sale da pranzo;
3. cucine;
4. camere da letto in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
5. alloggi monostanza;
6. uffici, studi professionali;
7. aule scolastiche;
8. sale di lettura;
9. gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

10. negozi di vendita;
11. sale di esposizione;
12. sale di riunione;
13. sale da gioco;
14. palestre;
15. sale da spettacolo;
16. laboratori scientifico-tecnici;
17. servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
18. officine meccaniche;
19. laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro;
20. cucine collettive;
21. autorimesse con posteggio, officina, lavaggio, controllo, vendite;
22. magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Ai fini del presente REU i locali sono suddivisi in tre categorie denominate S1, S2, S3.

La categoria S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e dei luoghi di lavoro.

La categoria S2 comprende:

23. scale che collegano più di due piani;
24. corridoi e disimpegni quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
25. magazzini e depositi in genere;
26. autorimesse di solo posteggio;
27. locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
28. lavanderie e stenditoi;
29. stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

La categoria S3 comprende:

30. disimpegni inferiori a 12 mq;
31. ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
32. vani scale colleganti solo due piani;
33. locali macchine con funzionamento automatico.

3. I locali non elencati vengono classificati per analogia dall'amministrazione comunale.

Art. 91 – Caratteristiche dei locali

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

A.1) Locali di categoria A1:

l'altezza minima interna utile dei locali classificati A1 non deve essere inferiore a m 2,70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

A.2) Locali di categoria A2:

l'altezza minima interna utile dei locali classificati A2 non deve essere inferiore a m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Nei locali A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4.50, salvo che i locali stessi non siano dotati di impianti speciali d'aerazione e/o aria condizionata.

A.3) Locali di categoria S:

l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, S3 con esclusione dei punti 23), 29) e 32) non deve essere inferiore a m 2.40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

B) Superfici minime

B.1) Locali di categoria A1 - punto 1), punto 2)

- deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14.00 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ogni abitante in più;
- tutti i locali devono avere una superficie utile non inferiore a mq 9.00;
- le camere da letto devono avere una superficie utile non inferiore a mq 9.00 se utilizzate da una persona, di mq 12.00 se utilizzate da due persone;
- i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie utile non inferiore a mq 14.00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 3.00.
- le cucine devono avere una superficie utile non inferiore a mq 5.00 con lato minimo non inferiore a m 1,80.
- in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria che si aprono su altro locale soggiorno o pranzo purché non risultino da questo separate con pareti fisse.
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

- gli ambienti monolocali utilizzabili da una persona devono avere una superficie utile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38 se utilizzabili da due persone.

B.2) Locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere una superficie utile inferiore a mq 30.00.

B.3) Locali di categoria S

- i locali S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A, ma attraverso disimpegno o antibagno;
- ogni alloggio deve essere provvisto di un locale S1 con la dotazione minima di WC, lavabo e doccia; tutti i locali A1 e A2 con destinazione d'uso non residenziale, devono essere forniti degli indispensabili locali S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, possibilmente divisi per sesso e in quantità sufficiente alla utenza e al personale. La superficie minima per una latrina è di mq 1.20 e la larghezza minima m 0.90;
- i locali S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e lavabile, il rivestimento delle pareti dovrà avere altezza minima di m 1.50;
- nelle unità immobiliari con più di un locale S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime necessarie per l'uso di persone con ridotte o impedito capacità motorie.
- tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 abilitati all'uso di portatori di handicaps e rispettare le norme della Legge 13/89 e relativi decreti attuativi.
- i locali S2 punto 29) devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione:

- tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso;
- i locali A1 devono essere provvisti di finestre, porta-finestra apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce; la superficie apribile deve essere minimo 1/8 di quella del pavimento del locale e comunque non inferiore a mq 2.00 quando il locale sia provvisto di una sola apertura;
- i locali A2 devono rispettare al minimo quanto prescritto per quelli A1 salvo prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici. Quando condizioni particolari non consentano l'illuminazione e la ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione e ventilazione artificiale con impianti tecnologici realizzati secondo le specifiche tecniche e i requisiti igienici di legge;
- fatte salve le centrali termiche, i locali S possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi direttamente illuminati e areati; il rapporto tra la superficie apribile e quella del locale non deve essere inferiore a mq 0.80;
- i locali S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio naturale dell'aria o dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica;
- i locali S3 possono non avere aperture che garantiscano l'aerazione e l'illuminazione diretta e essere ventilati meccanicamente con impianti di adeguate dimensioni.

D) Riscaldamento

- la temperatura di progetto degli ambienti interni riscaldati o condizionati deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia;
- nelle normali condizioni di uso degli alloggi le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 92 – Classificazione dei piani abitabili e non abitabili

1. Sono piani abitabili quelli in si hanno locali A1, A2 e S1.

2. Sono piani non abitabili quelli in cui si hanno locali S2 e S3 anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti.

Art. 93 – Soffitti inclinati e soppalchi

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il relativo locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A qualora la sua altezza media corrisponda ai minimi di cui all'art. 91.
2. Nei locali di categoria A e S sono ammessi i doppi volumi con la realizzazione di soppalchi, cioè solai intermedi fra i solai strutturali che non coprano l'intera superficie del vano interessato. L'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non deve essere inferiore a m 2.40 nel caso di residenza e m 3.00 negli altri casi; l'altezza minima netta della parte soprastante il soppalco non deve essere inferiore a m 2.20.

Art. 94 – Piani seminterrati

1. Si definiscono seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano. A condizione che vengano rispettati i relativi parametri di cui all'art. 91, i locali seminterrati possono essere di categoria A, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto sia minimo +1.60 m rispetto alla quota di sistemazione esterna.
2. Ai fini del soddisfacimento dei requisiti minimi di areazione e di illuminazione dei locali seminterrati pari a 1/15 della superficie è consentita, la realizzazione di aperture ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
3. L'ufficio tecnico comunale, di concerto con gli uffici ASL competenti per territorio, si riserva di concedere deroghe per fabbricati esistenti in condizioni particolari da verificare caso per caso.
4. Se il deflusso delle acque nere e luride avviene a quota superiore a quella dei piani seminterrati deve essere realizzato idoneo impianto di sollevamento sul quale l'ufficio dell'ASL competente per territorio dovrà esprimere preliminare parere favorevole e effettuare il collaudo prima della agibilità.

Art. 95 – Piani interrati

1. Si definiscono interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano.
2. I locali interrati non possono essere di categoria A, ma possono essere utilizzati a fini commerciali e compresi nelle categorie S1, S2 (con esclusione del punto 29) e S3 a condizione che, ferma l'osservanza delle specifiche leggi vigenti in rapporto alle destinazioni d'uso degli stessi, siano garantiti l'isolamento dall'umidità e il sicuro ricambio d'aria anche mediante specifici impianti tecnologici.
4. Se il deflusso delle acque nere e luride avviene a quota superiore a quella dei piani interrati deve essere realizzato idoneo impianto di sollevamento sul quale l'ufficio dell'ASL competente per territorio dovrà esprimere preliminare parere favorevole e effettuare il collaudo prima della agibilità.

Art. 96 – Sottotetti

1. I locali situati al di sotto delle falde dei tetti non vengono computati nel volume urbanistico quando la loro altezza massima, misurata da pavimento a intradosso del pacchetto di copertura, è sempre inferiore o uguale a m 2.00; in questo caso il sottotetto costituisce un volume tecnico.
2. I locali situati al di sotto delle falde dei tetti sono da considerarsi praticabili, ma non abitabili, quanto l'altezza media dei locali è inferiore a m 2.20. La cubatura eccedente quella strettamente tecnica di cui al comma 1 viene computata nel volume e concorre nella determinazione degli oneri relativi al permesso di costruzione.
3. È possibile utilizzare i sottotetti a fini residenziali rispettando i parametri igienico-sanitari e i requisiti minimi prescritti per le categorie dei locali agli articoli 90 e 91; i relativi locali sono considerati abitabili e rientrano nella categoria A qualora la loro altezza media ponderale, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a m 1.50 per la relativa superficie, sia minimo m 2.20 e il

coefficiente di illuminazione e di ventilazione di cui all'art. 91 punto C sia minimo 1/15 della superficie della porzione di sottotetto con altezza maggiore di m 1.50.

4. Ai fini del soddisfacimento dei requisiti minimi di areazione e di illuminazione dei sottotetti è consentita, la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi, se possibile, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto con la ventilazione naturale.

CAPITOLO III – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI

Art. 97 – Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. Con D.M.L.P. n° 236/89 sono fissate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Art. 98 – Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, della legge 30 marzo 1971, n° 118, ed all'art. 1, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n° 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art. 99 – Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere di cui all'articolo 98 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 100 – Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

1. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma della Legge 64/74, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 98, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di inizio dei lavori.
2. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

Art.101 – Certificazioni

1. Alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

CAPITOLO IV – ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO

Art. 102 – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Legge 5 febbraio 1992, n. 104, art. 24

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, art. 62, comma 2

Decreto legislativo n. 267 del 2000, articoli 107 e 109

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità così come definite all'art. 2 punti g) h) del D.M.L.P. n° 236/89 sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla legge 13/89, al regolamento approvato con D.p.r. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Alle comunicazioni dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune. Il Dirigente nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'interessato del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle 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 handicappate, sono dichiarate inagibili.
7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5164 euro a 25822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.
8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.
9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 384 del 1978, alle disposizioni di cui alla legge 13/86 e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
10. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia e ai fini di questo REU si intende integralmente richiamato il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n° 236 – Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

TITOLO V – NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

SEZIONE I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 103 – Tipo di strutture e norme tecniche

1. Le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche. Qualora le norme tecniche riguardino costruzioni in zone sismiche esse sono adottate di concerto con il Ministro per l'interno. Dette norme definiscono:

- a. i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- b. i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
- c. le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature;
- d. la protezione delle costruzioni dagli incendi.

Art. 104 – Definizioni

1. Si considerano:

- a. opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
- b. opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- c. opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Art. 105 – Sistemi costruttivi

1. Gli edifici possono essere costruiti con:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- b) struttura a pannelli portanti;
- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname.

2. Si considerano:

- a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
- b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
- c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.

Art. 106 – Edifici in muratura

1. Le costruzioni in muratura devono presentare adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono, e di rigidità complessiva secondo le indicazioni delle norme tecniche vigenti.

Art. 107 – Edifici con struttura a pannelli portanti

1. Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato normale o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte.
2. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche secondo le norme tecniche vigenti.
3. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche.
4. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

Art. 108 – Edifici con strutture intelaiate

1. Nelle strutture intelaiate possono essere compresi elementi irrigiditi costituiti da:
 - a) strutture reticolate in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso;
 - b) elementi-parete in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso.
2. Gli elementi irrigiditi devono essere opportunamente collegati alle intelaiature della costruzione in modo che sia assicurata la trasmissione delle azioni sismiche agli irrigidimenti stessi.
3. Il complesso resistente deve essere proporzionato in modo da assorbire le azioni sismiche definite dalle norme tecniche vigenti.
4. Le murature di tamponamento delle strutture intelaiate devono essere efficacemente collegate alle aste della struttura stessa secondo le modalità specificate dalle norme tecniche vigenti.

Art. 109 – Abitati da consolidare

1. In tutto il territorio comunale o sua parte, nel quale siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.
2. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

Art. 110 – Utilizzazione di edifici

1. Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato e dei certificati di agibilità da parte dei comuni è condizionato all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme e prescrizioni per le costruzioni in zona sismica.

Art. 111 – Opere pubbliche

1. Quando si tratti di opere eseguite dai soggetti di cui all'art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, le norme della presente parte si applicano solo nel caso in cui non sia diversamente disposto dalla legge n. 109 del 1994, dal decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 544, dal decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34 e dal decreto ministeriale 19 aprile 2000, n. 145.

SEZIONE II – ADEMPIMENTI

Art. 112 – Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.
2. La costruzione delle opere di cui all'articolo 104, comma 1, deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
3. L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
4. Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.
5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Art. 113 – Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

1. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n° 7/98 e all'art. 4 della legge 1086/71, devono essere denunciate dal titolare dell'intervento all'Assessorato regionale ai Lavori Pubblici - Settore tecnico decentrato 33 – Servizio di edilizia antisismica.
2. Le modalità di deposito della denuncia vengono stabilite dall'art. 2 della legge regionale n° 7/98. Le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione.
3. A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita, presso gli uffici di cui al comma 1, la relazione a struttura ultimata redatta in triplice copia secondo le disposizioni legislative vigenti.
4. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla documentazione necessaria all'esecuzione del collaudo delle strutture.

Art. 114 – Collaudo statico

1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 104, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
3. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
4. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

TITOLO VI – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

CAPITOLO I – PRESCRIZIONI VARIE

Art. 115 – Ambito di applicazione

1. Sono soggetti all'applicazione del presente capo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

Art. 116 – Soggetti abilitati

1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'articolo 115 tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.

2. L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al possesso dei requisiti tecnico-professionali di legge da parte dell'imprenditore, il quale, qualora non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma 1 un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.

3. Sono, in ogni caso abilitate all'esercizio delle attività di cui al comma 1, le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34.

4. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'articolo 115, comma 1, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, del D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.

Art. 117 – Progettazione degli impianti

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 115 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

2. La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione emanato ai sensi dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988 n° 400.

Art. 118 – Dichiarazione di conformità

1. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme tecniche vigenti. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla

camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto dell'impianto.

Art. 119 – Responsabilità del committente o del proprietario

1. Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti ad imprese abilitate nei termini di legge.

Art. 120 – Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri

1. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'articolo 115.

2. Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 118.

Art. 121 – Verifiche

1. Per eseguire i collaudi, ove previsti, e per accertare la conformità degli impianti alle disposizioni del presente capo e della normativa vigente, i comuni, le unità sanitarie locali, i comandi provinciali dei Vigili del fuoco e l'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (ISPESL) hanno facoltà di avvalersi della collaborazione dei liberi professionisti, nell'ambito delle rispettive competenze, secondo le modalità stabilite dal regolamento di attuazione.

2. Il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro tre mesi dalla presentazione della relativa richiesta.

Art. 122 – Regolamento di attuazione

1. Con regolamento di attuazione, emanato ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono precisati i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto e sono definiti i criteri e le modalità di redazione del progetto stesso in relazione al grado di complessità tecnica dell'installazione degli impianti, tenuto conto dell'evoluzione tecnologica, per fini di prevenzione e di sicurezza.

Art. 123 – Sanzioni

1. Alla violazione di quanto previsto dall'articolo 118 consegue, a carico del committente o del proprietario, secondo le modalità previste dal regolamento di attuazione di cui all'art. 122, una sanzione amministrativa da 51 euro a 258 euro. Alla violazione delle altre norme del presente capo consegue, secondo le modalità previste dal medesimo regolamento di attuazione, una sanzione amministrativa da 516 euro a 5164 euro.

2. Il regolamento di attuazione determina le modalità della sospensione delle imprese dal registro o dall'albo di cui all'articolo 108, comma 1, e dei provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi, dopo la terza violazione delle norme relative alla sicurezza degli impianti, nonché gli aggiornamenti dell'entità delle sanzioni amministrative di cui al comma 1.

TITOLO VII – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA

CAPITOLO I – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA

Art. 124 – Ambito di applicazione

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 131, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 2.

Art. 125 – Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 19, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 2. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.
2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.
4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.
5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.
6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 126 – Limiti ai consumi di energia

1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Art. 127 – Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 124 e 125, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.
2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, l'ufficio tecnico del comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 135, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.
3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione è conservata dall'ufficio tecnico comunale ai fini delle verifiche di cui all'articolo 130. Altra copia della documentazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Art. 128 – Certificazione energetica degli edifici

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato, su proposta del Ministro delle attività produttive, sentito il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Consiglio superiore dei lavori pubblici e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.
2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.
3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.
4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

Art. 129 – Esercizio e manutenzione degli impianti

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.
2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.
3. I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.
4. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

Art. 130 – Controlli e verifiche

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.
4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.
5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 131.

Art. 131 – Sanzioni

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 127 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2582 euro.
2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 127 e che non osserva le disposizioni degli articoli 124 e 125 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5% e non superiore al 25% del valore delle opere.
3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di collaudo dell'impianto, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la certificazione di impianti veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1% per cento e non superiore al 5% del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.
4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dalle vigenti norme sul collaudo degli impianti è punito con la sanzione amministrativa pari al 50% della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.
5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2582 euro. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 129, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a 1/3 dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.
6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 130 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 2582 euro e non superiore a 25822 euro, fatti salvi i casi di responsabilità penale.
7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 5164 euro e non superiore a 51645 euro.

Art. 132 – Provvedimenti di sospensione dei lavori

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

Art. 133 – Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme tecniche, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Art. 134 – Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore (*legge 09.01.1991, n. 10, art. 36*)

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico (1), anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

TITOLO VIII – PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO I – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 135 – Norme di buona costruzione

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 136 – Zoccolature

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità; particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del Comune, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 137 – Elementi aggettanti

1. Nessun oggetto maggiore di cm 10.00 può essere ammesso al di sotto della quota di m 3.50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati in maniera da non costituire pericolo.
2. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m 8.00, se edificate su entrambi i lati, e a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. Tali balconi o pensiline non possono sporgere per più di 1/10 della larghezza della strada, marciapiedi compresi. La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3.50 dal piano calpestabile (pubblico o privato) su cui gli stessi sporgono, tale altezza va misurata al punto più basso del profilo dell'oggetto.
3. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12.00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale; essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
4. Qualsiasi oggetto maggiore a cm 120.00 si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Art. 138 – Intercapedini

1. Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza; è necessario che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art. 139 – Coperture

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elementi architettonici di conclusione dell'edificio e la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per

un'altezza minima di m 2.40. Nel sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

3. Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci.

Art. 140 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti non possono essere realizzate costruzioni. Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

2. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

3. In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1.00.

Art. 141 – Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

2. Le uscite carrabili dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali; tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3.50.

3. Fra le uscite carrabili e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di m 10.00 misurata tra gli stipiti più vicini; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei veicoli.

4. Per le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici è ammessa una pendenza massima del 20%, le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza di m 1.00.

5. Le autorimesse interrate o seminterrate, in conformità al D.M. 01.02.86, devono essere servite:

- da una rampa della larghezza minima di m 3.00 fino a 15 posti macchina;
- da due rampe separate, della larghezza di m 3.00 ciascuna, ovvero da un'unica rampa della larghezza minima di m. 4.50 a due corsie, oltre 15 posti macchina e per edifici la cui superficie coperta non superi mq 400.00;
- da due rampe separate, della larghezza minima di m 3.00, oltre 15 posti macchina e per edifici la cui superficie coperta superi mq 400,00.

6. Nessuna parte delle rampe può essere sviluppata su aree a qualunque titolo vincolate come fasce di rispetto.

Art. 142 – Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, è prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0.30, nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre cordoli di altezza di cm 10.00.

2. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1.50.

Art. 143 – Recinzioni

1. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Art. 144 – Recinzioni delle aree non utilizzate

3. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 145 – Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

1. Tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, sprovvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.
2. I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 146 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

1. Se una costruzione o parte di essa minaccia rovina e costituire pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia all'Ufficio tecnico comunale e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine per l'esecuzione del lavoro stesso.
3. La mancata attuazione nei termini fissati dei provvedimenti di cui al comma 2, il Sindaco comunica alla proprietà o agli aventi titolo l'attivazione dei provvedimenti e provvede, se necessario, allo sgombero e alla demolizione della struttura pericolante rivalendosi sulla proprietà nei termini di legge.

CAPITOLO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 147 – Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico e delle ventilazione degli impianti di smaltimento delle acque nere e luride.

3. Le tubazioni dell'acqua, del gas, i cavi telefonici e elettrici possono essere posti sulle pareti esterne, ma in appositi incassi, e opportunamente occultati in modo da consentire una corretta soluzione formale.

Art. 148 – Tinteggiature e rivestimenti

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni progettuali. In caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 149 – Antenne radio-televisive

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti.

3. È facoltà dell'Ufficio tecnico comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 150 – Decoro e arredo urbano

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

2. Sono vietate tutte le opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici e limitare il diritto di veduta dei vicini.

2. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 151 – Mostre, vetrine e insegne in genere

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Urbanistica.

2. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. L'installazione deve essere realizzata in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

3. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

4. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm. È consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1.20 e ad un'altezza non inferiore a m 2.50 misurata fra

il bordo inferiore dell'insegna e il marciapiede. le insegne a bandiera sono vietate in assenza di marciapiede.

5. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, a loro spese e responsabilità, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede. Ove non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

6. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

7. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

8. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

9. Sono vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri. Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

10. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità tutoria.

11. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensione e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia; sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

12. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 152 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Se non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini il Dirigente del dell'ufficio tecnico del comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2.50 dal marciapiede stesso.

Art. 153 – Tabelle e numeri civici

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare obiezione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla

pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressioni di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

**Art. 154 – Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale
Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico**

1. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 490 del 29.10.99, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.
2. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico o storico, il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 155 – Zone verdi e parchi

1. Nelle zone verdi e giardini è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

**CAPITOLO III – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI
E ATTREZZATURE RURALI**

Art. 156 – Norme edilizie

1. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.
2. Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente R.E.U. salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.
3. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0.30 rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0.60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1.20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.
4. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.
5. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta autonomamente.

Art. 157 – Norme igieniche

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti.
2. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento delle acque di falda freatica, pozzo o cisterna e delle condutture di acqua potabile.

3. È vietato adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo, a tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

4. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dai fabbricati usati per la residenza.

Art. 158 – Impianto elettrico, di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati con fonti energetiche alternative. L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni. Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazione o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare l'abbagliamento ai conducenti dei veicoli transitanti.

Art. 159 - Collegamenti alla viabilità

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 160 - Stalle e concimaie

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento. Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 20.00 dai fabbricati. Le stalle devono avere le pareti intonacate o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2.00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

3. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o via pubblica minimo m 25.00. Il Comune, sentito l'Ufficio ASL competente per territorio può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti se ne sia riconosciuta la necessità. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie sono permessi solo in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100.00 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAPITOLO IV – PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

Art. 161 – Prescrizioni generali

1. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;

- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e succ. mod., sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.
3. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 1 e 2 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente REU ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia.
4. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
5. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento.

Art. 162 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento; dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
2. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
3. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 163 – Documenti da conservare presso il cantiere

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
- permesso di costruire e relativi elaborati di progetto;
 - denuncia depositata per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - giornale dei lavori, vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla Legge 1086/71;
 - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e succ. mod., sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Art. 164 – Scarico dei materiali, demolizioni e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere; durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della

costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 165 – Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada).

Art. 166 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IX – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

CAPITOLO I – NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE

Art. 167 – Finalità delle norme e norme del Piano di Assetto Idrogeologico

1. Le Norme Tecniche d’Attuazione (N.T.A.) disciplinano le trasformazioni urbanistiche e edilizie del territorio comunale e si applicano, insieme alle altre norme del R.E.U., ai piani di attuazione urbanistica e agli ambiti individuati dal P.S.C.

2. Oltre al R.E.U. (elaborato P.4) fanno parte integrante del P.S.C. gli elaborati:

A.1	Corografia	1/25000
A.2	Analisi stato di fatto	1/10000
A.3	Analisi stato di fatto – Melissa	1/2000
A.4	Analisi stato di fatto – Frazione Torre Melissa	1/2000
P.1	P.S.C. Planimetria territorio comunale	1/10000
P.2	P.S.C. Definizione ambiti territoriali – Melissa	1/2000
P.3	P.S.C. Definizione ambiti territoriali – Frazione Torre Melissa	1/2000
G.1	Relazione geologica	
G.2	Geologia di Melissa	1/2500
G.3	Geologia della Frazione Torre	1/2000
G.4	Geomorfologia di Melissa	1/2500
G.5	Geomorfologia della Frazione Torre	1/2000
G.6	Carta di sintesi di Melissa	1/2500
G.7	Carta di sintesi della Frazione Torre	1/2000
G.8	Modellazione tridimensionale della Frazione Torre	

3. Nelle aree delimitate dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico della Calabria (P.A.I.) e qualificate come R4 – R3 – R2 – R1 cioè considerate a rischio di frana, o di esondazione, o di erosione costiera, le norme di disciplina del rischio del suddetto P.A.I. sono sovraordinate a quelle del P.S.C..

4. Negli elaborati grafici del P.S.C. si hanno aree caratterizzate da due campiture sovrapposte:

- campitura che costituisce l’ambito territoriale definito dal P.S.C.;
- campitura che delimita l’area di rischio secondo il P.A.I.;

in queste aree si applicano le norme di attuazione del P.A.I. riportate nello studio geologico, geomorfologico e geotecnico di P.S.C.; in particolare:

4.1 – Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate:

- sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o di pericolo;
- è vietata ogni nuova forma di edificazione;
- non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d’acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scala comunale e siano ritenute indispensabili per l’interesse pubblico sancito con atto deliberativo del Consiglio comunale;
- per le opere già autorizzate e non edificate dovranno essere attivate procedure ed interventi finalizzati all’eliminazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti.

4.2 – Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

- gli interventi per la mitigazione del rischio frana e in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
- il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto di fenomeni di dissesto in atto;

- 8) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume e senza mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- 9) gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali ed alle opere pubbliche o di interesse pubblico.

Tali interventi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica il quale dovrà dimostrare:

- che non esistono alternative di progetto
- che la realizzazione dell'opera è legata ad una effettiva esigenza di pubblico interesse
- che i nuovi interventi previsti sono tali da migliorare o comunque non aggravare le condizioni di sicurezza del territorio.

4.3 – Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate:

- 1) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o di pericolo;
- 2) è vietata ogni nuova forma di edificazione;
- 3) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scala comunale e siano ritenute indispensabili per l'interesse pubblico sancito con atto deliberativo del Consiglio comunale;
- 4) per le opere già autorizzate e non edificate dovranno essere attivate procedure ed interventi finalizzati all'eliminazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti.

4.4 – Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

- 5) gli interventi per la mitigazione del rischio geomorfologico ivi presente ed in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
- 6) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto di fenomeni di dissesto in atto;
- 7) gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali ed alle opere pubbliche o di interesse pubblico (edifici storici e civili).

I progetti relativi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica che dimostri che l'intervento rispetti il criterio di non aumentare il livello di rischio e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio.

4.5 – Nelle aree a rischio R2 e R1 e nelle aree in frana ad esse associate la realizzazione di opere, di scavi e di riporti di qualsiasi natura, deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazione della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera.

4.6 – Nel territorio comunale, dove non è ascrivibile alcun criterio di rischio da parte dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria, in cui affiorano litotipi argilloso-marnosi e che presentano pendenze morfologiche superiori a 10° valgono le stesse condizioni relative alle Aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate.

4.7 – Nelle aree a rischio R4 d'inondazione sono vietate tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:

- 1) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'articolo 31, lettere a), b) e c) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superfici e di volumi;
- 3) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche,

- nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;
- 4) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
 - 5) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, previa approvazione dell’Autorità di Bacino, che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell’area oggetto dell'intervento;
 - 6) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
 - 7) ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, a condizione che non costituiscano ostacolo al libero deflusso, o riduzione dell'attuale capacità d'invaso;
 - 8) le pratiche per la corretta attività agraria, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o che provochi ruscellamento ed erosione;
 - 9) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all’eliminazione dei fattori d'interferenza antropica;
 - 10) occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - 11) interventi di manutenzione idraulica, come definiti nelle specifiche tecniche.

Non è richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere 1), 2), 3), 4), 8).

4.8 – Nelle aree a rischio R3 soggette a erosione costiera sono vietate tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:

- 1) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'articolo 31, lettere a), b), c) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superfici e di volumi;
- 3) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;
- 4) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
- 5) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
- 6) ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d’interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, a condizione che non costituiscano condizione di innesco o di accelerazione del processo di erosione;
- 7) interventi volti ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all’eliminazione dei fattori d’interferenza antropica;

- 8) occupazioni temporanee realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di mareggiata;
- 9) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico.

I progetti relativi agli interventi di cui sopra, escluso il punto 1, dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica, il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare i processi erosione ivi registrati e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio, che dovrà ottenere l'approvazione dei competenti servizi regionali, previo parere dell'ABR, che deve esprimersi entro sessanta giorni.

Sugli edifici e sulle infrastrutture di competenza comunale già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità. Non sono consentite le operazioni che comportino eliminazione o riduzione dei cordoni dunari costieri.

4.9 – Nelle aree a rischio R3 soggette a erosione costiera sono ammessi:

- 10) tutti gli interventi consentiti nelle aree a rischio di erosione costiera;
- 11) gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della legge 457/1978 senza aumento di superficie e volume, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo ai processi di ripascimento;
- 12) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per necessità di adeguamento igienico-sanitario;
- 13) depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.

La realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi ed indagini estese su tutta l'unità fisiografica, di valutazioni della stabilità globale della linea di riva e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato.

Non sono consentite le operazioni che comportino eliminazione o riduzione dei cordoni dunari costieri.

5. L'Amministrazione comunale può effettuare verifiche e presentare istanza di modifica della perimetrazione delle aree di rischio all'Autorità di Bacino della Calabria in base a più approfondite conoscenze delle condizioni effettive dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

6. In caso di eventuale non corrispondenza delle indicazioni fra le tavole in diversa scala prevalgono le indicazioni delle tavole a scala più dettagliata.

Art. 168 – Norme generali

1. Ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 e della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, della legge n° 10/77, della legge n° 47/75, la disciplina urbanistico-edilizia si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nel P.S.C. di cui all'art. 167 comma 1.

2. Il P.S.C. definisce gli ambiti urbanistici all'interno dei quali si applicano le norme tecniche; la denominazione di detti ambiti corrisponde alla definizione di Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) riportata art. 2 del D.M. n° 1444/68.

3. Per una puntuale definizione delle componenti ambientali e antropiche degli ambiti individuati dal P.S.C., al fine di rendere equa, così come disposto dall'art. 54 della Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002, la distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica, le Z.T.O. possono essere suddivise in sub zone.

Art. 169 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Le sole previsioni del P.S.C. ove manchino i presupposti di cui all'art. 13 comma 2, non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici.
2. Gli edifici che alla data di approvazione del P.S.C. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ristrutturazione e di ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno in ogni caso subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.
3. L'entrata in vigore del P.S.C. e del R.E.U. comporta la decadenza dei permessi di costruire non conformi, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati alla data d'adozione del P.S.C. nei termini definiti all'art. 52 comma 7.

Art. 170 – Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

1. L'urbanizzazione e l'edificazione negli ambiti definiti dal P.S.C. sono regolamentate dai parametri e dagli indici urbanistici e edilizi definiti all'art. 3.

Art. 171 – Distanze fra fabbricati e altezze

1. Negli ambiti A (centro storico) e B (completamento edilizio), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di eventuali opere aggiuntive abusive. Nelle Attività edilizie di completamento, negli spazi chiusi al pubblico transito, sono ammessi intervalli di isolamento inferiori a m 10.00.

2. In tutti gli altri ambiti:

- la distanza minima tra pareti finestrate o parte di pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10.00; detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- la distanza minima dai confini del lotto è pari alla metà dell'altezza del fabbricato con il minimo assoluto di m 5.00. È consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza sul confine.
- per le nuove costruzioni, fatto salvo per gli allineamenti espressamente previsti dal P.S.C., la distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla pubblica viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e salvo le maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m 5.00 per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
 - $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fronte - min. m 5.00 per strade di larghezza compresa fra m 7.00 e m 15.00;
 - $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fronte - min. m 7.50 per strade di larghezza superiore a m 15.00.
- sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di P.A.U. con previsioni planivolumetriche.

3. Le altezze dei fabbricati sono stabilite dalle norme di attuazione del P.S.C. in relazione alle caratteristiche tipologiche delle Z.T.O.

Art. 172 – Distanze dalle sedi stradali

1. Fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli ambiti sottoposti a P.A.U. dal P.S.C., ove non sia espressamente indicato nelle tavole del P.S.C., nell'edificazione *ex novo* e/o demolizione e ricostruzione, devono essere osservate le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada:

- a - autostrada m 40.00 (nuovo tracciato S.S. 106)
- b - strade di grande comunicazione e di traffico elevato m 20.00 (SS 106)
- c - strade di media importanza m 20.00 (strade provinciali)
- d - strade di interesse locale m 10.00 (strade comunali).

2. Alle distanze minime di protezione di cui al comma 1 va aggiunta la larghezza di eventuali fossi, scarpate e delle fasce di espropriazione.

Art. 173 – Divisione del territorio comunale in ambiti territoriali

1. Il territorio comunale è diviso in ambiti territoriali come risulta dalle tavole di P.S.C. secondo la seguente classificazione:

1.1 – Ambiti territoriali per residenze e servizi suddivisi in:

- A agglomerato urbano che riveste carattere storico e artistico;
- B parte del territorio totalmente o parzialmente edificata;
- C parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi;
- CT parte del territorio destinata a nuovi complessi turistici;
- DT parte del territorio vocata per complessi ricettivi complementari
- F a parte del territorio destinata ad attrezzature d’interesse pubblico;

1.2 – Ambiti territoriali per insediamenti produttivi:

- D parte del territorio destinata ad attività di artigianato e piccola industria, trasformazione, deposito e commercializzazione all’ingrosso;

1.3 – Ambiti territoriali di assetto agricolo-forestale:

- E1 parte del territorio interessata da colture agricole speciali sottoposte a tutela;
- E2 parte del territorio interessata da colture agricole miste di tipo tradizionale;
- E3 aree boscate o da rimboschire.

1.4 – Zone di uso pubblico, viabilità e superfici di uso pubblico.

1.5 – Zone a vincolo speciale, aree di rispetto e aree archeologiche.

1.6 – Arenile interessato la strutture temporanee di uso pubblico e per la balneazione.

Art. 174 – Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Ai sensi degli artt. 34 – 35 della Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002, sono interessati da Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) e Programmi di Riqualificazione Urbana (RI.URB):

- a) gli ambiti territoriali per residenze e servizi, definiti all’art. 173, A e B
- b) gli edifici d’importanza storico-culturale individuati e numerati nelle tavole di P.S.C.

Art. 175 – Zone per le residenze ed i servizi

1. Gli ambiti territoriali A – B – C sono destinati alla residenza: sono ammesse funzioni complementari alla residenza quali attività di servizio, di commercio al dettaglio, di tipo ricettivo, turistico e alberghiero. Sono ammesse attività enologiche e artigianali con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi e producano rumorosità superiore a 70 decibel. In esse sono da escludere:

- i depositi ed i magazzini all’ingrosso;
- le industrie;
- i laboratori artigiani che producono rumori e odori molesti;
- i macelli;
- i ricoveri per animali quali stalle, scuderie, porcili e pollai;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

Art. 176 – Ambito A - Centro Storico

L’ambito territoriale A è costituito da parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di pregio ambientale. L’area perimetrata corrisponde alla parte dell’insediamento di più antica formazione.

<i>Ambito territoriale A – Parametri dimensionali</i>		
1	<i>Superficie territoriale</i>	<i>48.000 mq</i>
2	<i>Volume edilizio esistente</i>	<i>181.871 mc</i>
3	<i>Densità territoriale</i>	<i>3,79 mc/mq</i>
4	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>27.885 mq</i>

5	<i>Superficie coperta</i>	22.385 mq
6	<i>Densità fondiaria</i>	6,52 mc/mq

1. Gli interventi di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia sono demandati alla preventiva approvazione della strumentazione urbanistica d'attuazione e di pianificazione negoziata previsti dalla Legge regionale n° 19/2002; in particolare:

- il Piano Attuativo Unitario;
- il Programma Integrato d'Intervento;
- il Programma di Recupero Urbano;
- il Programma di Riqualificazione Urbana;
- i Comparti Edificatori.

2. I suddetti strumenti attuativi dovranno individuare delle classi di edifici, in particolare:

- classe 1 edifici di prevalente interesse storico;
- classe 2 organismi edilizi aventi sostanziale unità formale;
- classe 3 edifici che non rientrano nelle due categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante;
- classe 4 edifici in contrasto con il tessuto edilizio circostante o atipici .

2. In mancanza di tali strumenti attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza.

3. In tutte le categorie d'intervento è obbligatorio l'uso di tecniche costruttive di tipo tradizionale e il rispetto delle caratteristiche strutturali e formali dell'edificio; è obbligatorio l'uso dei seguenti materiali e finiture:

- manto di copertura in coppi e canali di laterizio;
- mantenimento e ripristino di cornici di gronda, modanature ed elementi decorativi;
- elementi in ferro forgiato;
- infissi in legno
- intonaco esterno in grassello di calce con colore in pasta e/o in tinta con materiali naturali.

4. I progetti dovranno essere corredati da un'esauriente documentazione fotografica.

Art. 177 – Ambito B

1. Comprende le aree in gran parte edificate e destinate alla integrazione e al completamento del tessuto urbano secondo le norme tecniche delle successive sottozone.

2. Al fine di migliorare la qualità urbana e edilizia dell'ambito territoriale residenziale, gli ambiti B possono essere interessate della strumentazione urbanistica d'attuazione e di pianificazione negoziata previsti dalla Legge regionale n° 19/2002; in particolare:

- il Piano Attuativo Unitario (Piano Particolareggiato);
- il Programma Integrato d'Intervento;
- il Programma di Recupero Urbano;
- il Programma di Riqualificazione Urbana;
- i Comparti Edificatori.

2. Negli ambiti B è consentito l'intervento diretto attraverso attività edilizie di completamento, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nel rispetto del volume urbanistico esistente o ammesso dall'indice di fabbricabilità della zona, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso, secondo le norme del P.S.C..

3. Nel completamento degli edifici esistenti, in deroga agli indici fondiari, per la sola dotazione di servizi e impianti, è ammesso un incremento della cubatura esistente fino al 20%, sempre che il completamento non comporti diminuzioni dei distacchi minimi e non sia incompatibile con le norme del R.E.U.

4. Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni e gli ampliamenti in lotti interposti tra edifici, fatte salve tutte le altre norme del REU, in deroga agli indici e ai parametri urbanistici, è consentito l'allineamento in pianta e in alzato alle costruzioni preesistenti con il limite massimo di tre piani.

Si intende per lotto interposto tra edifici:

- il lotto confinante con due lotti edificati;
- il lotto confinante con due lati sulla pubblica via e con un lato con lotto edificato.

5. Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite le seguenti destinazioni:

- negozi ed attività commerciali non all'ingrosso;
- artigianato ed artigianato di servizio;
- attività ricettive di tipo alberghiero;
- attività di servizio e studi professionali;

6. Ai soli fini dell'applicazione della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, a condizione che non esistano vincoli specifici per la insanabilità delle opere, gli edifici esistenti alla data di adozione del P.S.C. esterni alla zona B si intendono facenti parte della stessa zona B e per essi è resa possibile la sanatoria a condizione che esistano le urbanizzazioni primarie o in carenza che le stesse siano realizzate a cura e spese dai privati.

7. Negli ambiti B si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

7.1 - Ambito B1.1 – (Capoluogo – Borgo Chiusi – S. Nicola dell'Alto)

L'ambito territoriale B1.1 è costituito dalla prima espansione a sud del centro storico nella località denominata Piana degli Angeli e da parte dell'abitato di San Nicola dell'Alto.

1	Superficie territoriale	34.200 mq
2	Volume edilizio esistente	133.756 mc
3	Densità territoriale	3,91 mc/mq
4	Superficie fondiaria	23.000 mq
5	Superficie coperta	18.501 mq
6	Densità Fondiaria	5.82 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		5.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico	1 mq/100 mc
			Parcheggio di uso privato (*)	1 mq /20 mc

7.2 - Ambito territoriale B1.2 (Porta da Basso)

L'ambito territoriale B1.2 è costituito dalla espansione a nord del centro storico nella località denominata Porta da Basso.

1	Superficie territoriale	8.600 mq
2	Volume edilizio esistente	27.871 mc
3	Densità territoriale	3,24 mc/mq
4	Superficie fondiaria	6.020 mq
5	Superficie coperta	4.050 mq
6	Densità Fondiaria	4.63 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		5.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico	1 mq/100 mc
			Parcheggio di uso privato (*)	1 mq /20 mc

7.3 - Ambito territoriale B1.3 (Borgo Chiusi)

L'ambito territoriale B1.3 è costituito dall'insediamento a valle dal centro storico, in direzione nord, denominato Borgo Chiusi.

1	Superficie territoriale	34.000 mq
2	Volume edilizio esistente	105.492 mc
3	Densità territoriale	3.10 mc/mq
4	Superficie fondiaria	19.000 mq
5	Superficie coperta	14.472 mq
6	Densità Fondiaria	5.55 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		5.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico Parcheggio di uso privato (*)	1 mq/100 mc 1 mq /20 mc

7.4 – Ambito territoriale B2.1 (Borgo Chiusi – Località Umbra – Località Pagliarello)

L'ambito territoriale B2.1 è costituito dallo sviluppo delle attività edilizie intorno a Borgo Chiusi.

1	Superficie territoriale	163.392 mq
2	Volume edilizio esistente	110.000 mc
3	Densità territoriale	0.67 mc/mq
4	Superficie fondiaria edificata	40.000 mq
5	Superficie coperta	14.000 mq
6	Densità Fondiaria	2,75 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		3.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		10.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico Parcheggio di uso privato (*)	1 mq/100 mc 1 mq /20 mc

7.5 – Ambito territoriale B2.2 (Località Campo)

L'ambito territoriale B2.2 è costituito dalla zona di espansione residenziale di Località Campo secondo il P.R.G.. Il frazionamento della proprietà e la mancanza di un mercato immobiliare non hanno reso possibile la pianificazione urbanistica attuativa; allo stesso tempo si è riscontrata l'esigenza di edificazione per uso personale e di prime case di cittadini residenti. Il P.S.C., rilevata l'esistenza degli impianti a rete con particolare riferimento al collettore fognante, conferma e potenzia la viabilità esistente sulla quale insistono i terreni frazionati dotandola di due fasce laterali da destinare e verde di quartiere e delle quali si prevede la piantumazione con essenze di alto fusto al fine di realizzare un percorso alberato.

Condizione per il rilascio del permesso di costruire è la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie all'ampliamento della strada e della sua dotazione di verde.

1	Superficie territoriale	100.000 mq
2	Superficie fondiaria	85.000 mq
3	Volume massimo realizzabile	85.000 mc

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		1.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.5 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico	1 mq/100 mc

			Parcheeggio di uso privato (*) Area verde pubblica di quartiere come evidenziato nella tavola P.2 del PSC	1 mq /20 mc
--	--	--	--	-------------

7.6 – Ambito territoriale B3 (Piana Berlingeri fra il torrente Perticaro e il fosso Martinetti)

L'ambito B3 interessa un'area generalmente pianeggiante, divisa in isolati intensamente edificati. Insistono su questa area la maggior parte delle attrezzature e servizi esistenti.

L'edificazione nell'area litorale si articola lungo una via interna parallela alla costa con edifici a schiera su più piani che delimitano ristrette strade trasversali di accesso al lungomare e all'arenile.

Nell'area a monte della S.S. 106 l'espansione urbana si è generata spontaneamente interessando la piana denominata Berlingeri. La densità fondiaria è molto elevata mediamente di 8 mc/mq.

1	Superficie territoriale	487.400 mq
2	Volume edilizio	750.000 mc
3	Densità territoriale	1.54 mc/mq
4	Superficie fondiaria	240.500 mq
5	Densità Fondiaria	3.12 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		3.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		10.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheeggio di uso pubblico Parcheeggio di uso privato (*)	1 mq/100 mc 1 mq /20 mc

7.7 – Ambito territoriale B4 (Località Case Cutura)

L'ambito territoriale B4 interessa un'area generalmente pianeggiante, divisa dalle altre zone B dall'area degli insediamenti produttivi, sulla viabilità trasversale alla S.S. 106 in località Case Cutura, originario nucleo residenziale-agricolo realizzato dall'O.V.S.. La densità edilizia è minore di quella dell'ambito B3.

1	Superficie territoriale	49.320 mq
2	Volume edilizio	86.548 mc
3	Densità territoriale	1.75 mc/mq
4	Superficie fondiaria	36.040 mq
5	Densità Fondiaria	2.40 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		1.50 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		10.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheeggio di uso pubblico Parcheeggio di uso privato (*)	1 mq/100 mc 1 mq /20 mc

7.8 – Ambito territoriale B5 (Località Perticaro e Destri)

L'ambito B5 interessa un'area pedecollinare a coronamento del sottostante ambito B3; presenta un'edilizia sparsa costituita da ville e case multipiano isolate. Il versante della collina Destri è interessato da fenomeni di dissesto idrogeologico (zona di rischio R3 secondo il P.A.I.)

1	Volume edilizio	58.509 mc
2	Superficie fondiaria	43.323 mq
5	Densità Fondiaria	1.35 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		1.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico Parcheggio di uso privato (*)	1 mq/100 mc 1 mq /20 mc

(*) La superficie per il parcheggio privato può essere ricavata anche all'interno dell'unità di cui si chiede il permesso di costruire

8. Al fine di incentivare le attività produttive legate all'offerta turistica del territorio, nelle zone B, nel caso di realizzazione *ex novo*, ampliamento e ristrutturazione di strutture alberghiere, gli indici di fabbricabilità fondiaria si intendono moltiplicati per 2.00 con il tetto massimo di 5.00 mc/mq.

Art. 178 – Ambito C

1. Comprende parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi che risulti ineditata o nella quale la densità edilizia non raggiunge i parametri urbanistici stabiliti per la zona B dall'art. 2 del D.L. 1444 del 2 aprile 1968.

2. La zona C è destinata a residenze e ai relativi servizi, ad attività commerciali di dettaglio, a strutture sociali, ad attività ricettive di tipo turistico-alberghiero. Il P.S.C. riporta e conferma le lottizzazioni già convenzionate o approvate dal Consiglio comunale.

3. L'attuazione del P.S.C. in zona C è subordinata ai Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sia d'iniziativa pubblica che privata con valenza rispettivamente di Piano Particolareggiato (anche attraverso la definizione dei Comparti edificatori di cui all'art. 31 della Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002) e di Piano di Lottizzazione Convenzionata.

4. La viabilità primaria di previsione di P.S.C., compresa nelle zone C, fa parte della superficie di urbanizzazione primaria (S.U.P.) che deve essere ceduta al Comune attraverso i P.A.U. e il relativo convenzionamento.

5. Nel caso di P.A.U. d'iniziativa pubblica, il Comune, redatto il Piano, ove non ritenga avvalersi delle facoltà concesse dall'art 18 della legge 1150/42, inviterà i proprietari di tutte le aree interessate dal Piano a costituire entro un termine prefissato un Consorzio il cui scopo è quello di attuare il piano. Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene conto della previsione di spesa per l'acquisizione delle aree e delle sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge 6 agosto 1967, n° 765.

6. Nel caso di P.A.U. d'iniziativa privata l'attuazione avviene con la stipula della convenzione tra i proprietari delle aree, da soli o riuniti in Consorzio, e il Comune secondo quanto stabilito dall'art. 8 della legge 765/67.

7. I P.A.U. , salvo diverse disposizioni di norme specifiche, debbono interessare ambiti che, indipendentemente dall'estensione, siano caratterizzati dalla possibilità di attuare interventi funzionali e autonomamente utilizzabili.

8. Nel caso di P.A.U. estesi all'intero comparto come delimitato negli elaborati di P.S.C., per oggettiva impossibilità di costituire i Consorzi dei proprietari, potrà essere consentita l'attuazione di ambiti minori all'interno del perimetro comprensoriale a condizione che sia stato prima redatto un piano quadro d'iniziativa pubblica esteso all'intero comparto.

9. Nel caso di Piani Operativi Temporali (P.O.T.), redatti su richiesta di una qualsiasi ditta proprietaria, l'Amministrazione comunale è impegnata nei termini di validità del P.O.T. alla redazione del Piano Quadro ripartendo i relativi oneri pro quota fra i proprietari interessati.

10. Le aree per i Piani di Zona (legge 18 aprile 1962 n° 167) rapportate al 40% del fabbisogno di edilizia abitativa nella proiezione decennale ricadono all'interno delle zone di espansione residenziale. Le stesse ai sensi dell'art. 13 della legge 10/77 e della Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 possono essere individuate dall'Amministrazione comunale attraverso la predisposizione dei P.O.T..

11. Le norme da applicare nei P.A.U. sono quelle dell'ambito di appartenenza. Per la determinazione della dotazione minima di aree per servizi nelle zone residenziali (standards urbanistici) si assegna a ogni

abitante un volume di mc 100; si definisce numero degli abitanti teorici insediati 1/100 del volume urbanistico ammesso nell'ambito di intervento; la dotazione minima di aree per servizi è data dal prodotto fra il numero degli abitanti teorici insediati e lo standard urbanistico assegnato alla zona.

12. Nei P.A.U. è obbligatorio accorpate le aree dello standard urbanistico e posizionarle in modo da garantire l'accessibilità diretta dalla viabilità di P.S.C.

13. Negli ambiri C si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

13.1 – Ambito territoriale C1.1 (Melissa – Località Pagliarello)

L'ambito territoriale C1.1 è costituito dalle aree a nord di Borgo Chiusi. Il P.S.C. conferma le previsioni e i parametri urbanistici del P.R.G. mantenendone la destinazione d'uso di espansione residenziale resa attuativa attraverso la pianificazione urbanistica di dettaglio.

1	Superficie territoriale	93.500 mq
2	Volume realizzabile	74.800 mc
3	Abitanti teorici insediati	935
4	Standard urbanistico da reperire con i P.A.U.	16.830 mq

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale		0.80 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.50 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria		da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato (*)		1 mq /20 mc
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico		18 mq/ab
		a) aree per istruzione	mq 4.50/ab	
		b) aree per attrezzature d'interesse comune	mq 2.00/ab	
		c) aree verdi attrezzate	mq 9.00/ab	
		d) aree di parcheeggio pubblico	mq 2.50/ab	

13.2 – Ambito territoriale C1.2 (Melissa – Località Pagliarello)

L'ambito territoriale C1.2 è la continuazione funzionale in direzione est dell'area di espansione residenziale C1.1 della località Pagliarello; anche in questo caso il P.S.C. conferma le previsioni e i parametri urbanistici del P.R.G. mantenendone la destinazione d'uso di espansione residenziale resa attuativa attraverso la pianificazione urbanistica di dettaglio.

1	Superficie territoriale	48.000 mq
2	Volume realizzabile	38.400 mc
3	Abitanti teorici insediati	384
4	Standard urbanistico da reperire con i P.A.U.	6912 mq

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale		0.80 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.50 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria		da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato (*)		1 mq /20 mc
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico		18 mq/ab
		e) aree per istruzione	mq 4.50/ab	
		f) aree per attrezzature d'interesse comune	mq 2.00/ab	
		g) aree verdi attrezzate	mq 9.00/ab	
		h) aree di parcheeggio pubblico	mq 2.50/ab	

13.3 – Ambito territoriale C2.1 (Frazione Torre – Località Valle di Casa)

L'ambito C2.1 di espansione residenziale interessa la località denominata Valle di Casa per la parte a

monte del campo sportivo.

1	Superficie territoriale	140.000 mq
2	Volume realizzabile	112.000 mc
3	Abitanti teorici insediati	1120
4	Standard urbanistico da reperire con i P.A.U.	26.880 mq

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale		0.80 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		7.5 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria		da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato (*)		1 mq /20 mc
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico		24 mq/ab
		i) aree per istruzione	mq 4.50/ab	
		j) aree per attrezzature d'interesse comune	mq 2.00/ab	
		k) aree verdi attrezzate	mq 15.00/ab	
		l) aree di parcheggio pubblico	mq 2.50/ab	

13.4 – Ambito territoriale C2.2 (Frazione Torre – Località Valle di Casa)

L'ambito C2.2 di espansione residenziale interessa la località denominata Valle di Casa a monte della S.S. 106.

1	Superficie territoriale	170.000 mq
2	Volume realizzabile	185.300 mc

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale		1.09 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		10.50 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria		Come da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato (*)		1 mq /20 mc
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico		24 mq/ab
		m) aree per istruzione	mq 4.50/ab	
		n) aree per attrezzature d'interesse comune	mq 2.00/ab	
		o) aree verdi attrezzate	mq 15.00/ab	
		p) aree di parcheggio pubblico	mq 2.50/ab	

Il comparto è interessato da lottizzazioni già convenzionate; per la parte non convenzionata si applica la normativa urbanistica della zona e l'edificabilità è subordinata alla redazione del PAU.

13.5 – Ambito territoriale C2.3 (Frazione Torre – Località Valle di Casa)

L'ambito C2.3 di espansione residenziale interessa la località denominata Valle di Casa a valle della S.S. 106.

1	Superficie territoriale	47.836 mq
2	Volume realizzabile	52.141 mc
3	Abitanti teorici insediati	521
4	Standard urbanistico da reperire con i P.A.U.	12.504 mq

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale		1.09 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		10.50 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria		da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato (*)		1 mq /20 mc
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico		24 mq/ab
		q) aree per istruzione	mq 4.50/ab	

	r) aree per attrezzature d'interesse comune	mq 2.00/ab	
	s) aree verdi attrezzate	mq 15.00/ab	
	t) aree di parcheggio pubblico	mq 2.50/ab	

13.6 – Ambito CT (Fascia litorale a nord del nucleo abitato della frazione Torre)

In questo ambito il P.S.C., conferma le norme del P.R.G. e le prescrizioni dell'approvazione con DPGR n° 1040 del 21 settembre 1989 e individua lungo la costa la viabilità di servizio al litorale (pista ciclabile e strada attrezzata); delimita inoltre una fascia litorale inedificabile di verde privato che concorre al computo dei volumi edilizi ammessi.

Attraverso i P.A.U. le aree di uso pubblico dovranno essere localizzate lungo il litorale formando e/o incrementando l'ambito territoriale F che costituisce la dotazione minima inderogabile dello standard urbanistico.

1	Superficie territoriale	92.600 mq
2	Volume realizzabile	46.300 mc
3	Abitanti teorici insediati	463
4	Standard urbanistico da reperire con i P.A.U.	11.120 mq

Nella zona CT vige un doppio sistema normativo per:

a) attrezzature di tipo turistico-residenziale (residences e/o seconde case)

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale	0.50 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	4.50 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato (*) parcheeggio di uso pubblico	1 mq /20 mc 5.00 mq/ab
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico da localizzare lungo il litorale. La dotazione minima inderogabile è costituita dalla porzione di zona F di pertinenza.	24.00 mq/ab

b) attrezzature alberghiere

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale	1.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	13.50 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	Come da P.A.U.
d)		parcheeggio di uso privato parcheeggio di uso pubblico	(*) 1 mq /20 mc 10% S.T.
e)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico da localizzare lungo il litorale. La dotazione minima inderogabile è costituita dalla porzione di zona F di pertinenza.	24.00 mq/ab

14. Al fine di incentivare le attività produttive legate all'offerta turistica del territorio, negli ambiti territoriali C, nel caso di realizzazione di strutture alberghiere, gli indici di fabbricabilità fondiaria risultanti dai P.A.U. si intendono moltiplicati per 2.00.

(*) La superficie per il parcheggio privato è relativa al singolo permesso di costruire e può essere ricavata anche all'interno dell'unità di cui si chiede il permesso di costruire.

Art. 179 – Ambito territoriale D. Insediamenti Produttivi

1. Comprende gli ambiti territoriali interessati da insediamenti produttivi, attività commerciali, artigianali e piccola industria. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto alle seguenti condizioni:

a) che il proprietario si impegni con atto d'obbligo regolarmente trascritto e versando all'uopo una congrua cauzione, alla costruzione e allacciamento a sua cura e spese di tutte le opportune

infrastrutture e impianti necessari al buon funzionamento dell'industria senza aggravii per il Comune e senza danni per i terzi.

- b) che il proprietario realizzi e/o contribuisca secondo un accordo da stabilire con l'Amministrazione comunale, a una quota proporzionale delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria,
- c) che venga assicurata mediante progetti tecnici dettagliati e il versamento di una congrua cauzione, la realizzazione di impianti per:
- evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque;
 - assicurare lo smaltimento dei rifiuti;
 - garantire la disponibilità di acqua e di energia elettrica.

2. In mancanza dei presupposti di cui al comma 1, il P.S.C. rimanda ai P.A.U. e alla normativa d'attuazione specifica.

3. Negli ambiti D si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

3.1 – Ambito territoriale D1.1 (Località Umbra)

L'ambito territoriale D1.1 è la localizzazione per gli insediamenti produttivi di Melissa. Posta lungo la strada provinciale d'accesso alla città nelle località denominate Cantina Vaccaro e Cantina Ferrari è delimitata a nord dal torrente Umbra. Il P.S.C. conferma la destinazione d'uso e i parametri urbanistici del P.R.G. ma ne riduce l'estensione ritenuta eccessiva rispetto alla reale possibilità di utilizzo anche nel lungo termine.

In questo ambito territoriale il P.S.C. si attua attraverso la l'elaborazione e l'approvazione dei Piani Attuativi Unitari di cui all'art. 30 della Legge Urbanistica della Calabria n° 19/02.

1	Superficie territoriale	120.000 mq
2	Volume realizzabile	120.000 mc
3	Standard urbanistico da reperire con i P.A.U.	12.000 mq

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale	1.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	da P.A.U.
d)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico	(*) 10% S.T.

3.2 – Ambito D1.2 (Capoluogo – Località strada comunale Imbarrata)

L'ambito territoriale D1.2 tiene conto di attività produttive già esistenti lungo la strada comunale Imbarrata. In questo ambito territoriale il P.S.C. si attua con intervento diretto nei casi e nei modi previsti dalle norme del R.E.U. attraverso il rilascio del permesso di costruire.

1	Superficie territoriale	7.000 mq
2	Volume realizzabile	14.000 mc
3	Standard urbanistico da reperire	700 mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria (intervento diretto)	2.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	
d)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico	(*) 10% S.T.

3.3 – Ambito D2 (Frazione Torre – Case Cutura)

In questo ambito interessato dal Piano degli Insediamenti Produttivi il P.S.C. si attua per intervento diretto, attraverso il rilascio del permesso di costruire nei casi previsti dal R.E.U..

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria	3.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	

c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	
d)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico	(*) 10% S.F.

3.4 – Ambito D3 – (Frazione Torre – Area della Cantina Sociale)

L'ambito D3 è costituito dall'impianto della Cantina Sociale di Torre Melissa

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria	3.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	
d)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico	(*) 10% S.F.

(*) *Superficie da destinarsi a verde e parcheggio.*

Art. 180 – Zona DT. Località Perticaro

1. Parte del territorio interessata da attività turistiche tipo camping e attività commerciali di supporto al turismo.

2. L'attuazione del P.S.C. è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi sia d'iniziativa pubblica che privata; in detti piani è prescritto il rimboschimento delle superfici libere con essenze di alto fusto. Sono consentite attività edilizie per la costruzione di:

- a) campeggi, bungalows, attrezzature sportive di piccole dimensioni funzionali all'attività di ricezione turistica;
- b) strutture di ristoro, di servizio all'attività turistica e per la promozione e commercializzazione dei prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato.

3. Parametri urbanistici e condizioni di edificabilità:

3.1 – costruzioni esistenti: sono ammessi gli interventi in regime di D.I.A. così come riportati all'art. 8 del R.E.U.

3.2 – nuova edificazione

1	<i>Superficie territoriale</i>		<i>625.600 mq</i>
2	<i>Volume edilizio</i>		<i>37.536 mc</i>

a)	I.F.T.	indice di fabbricabilità territoriale	0.06 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione	4.00 m
c)	S.U.P.	superficie urbanizzazione primaria	da P.A.U.
d)	S.U.S.	superfici urbanizzazioni secondarie: standard urbanistico	(*) 10% S.T.

(*) *Superficie da destinarsi a verde e parcheggio.*

Art. 181 – Ambito E – Aree agricole

1. Gli ambiti agricoli sono destinati prevalentemente all'esercizio di attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse compreso l'agriturismo e i complessi ricettivi complementari di cui all'art. 56 del R.E.U..

2. Negli ambiti a destinazione agricola il permesso a costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

3. Negli ambiti a destinazione agricola è comunque vietato realizzare:

- a) attività di trasformazione dell'uso del suolo da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e la valorizzazione dei prodotti agricoli;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (lottizzazione di fatto);
- c) opere di urbanizzazione primaria e secondaria contrastanti con la destinazione agricola dei fondi.

4. È consentito l'asservimento di lotti non contigui, ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione nel P.S.C. delle norme e delle caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

5. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali potrà essere rilasciato a condizione:

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

6. Sono consentite, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, le strutture a scopo residenziale entro e non oltre lo standard di edificabilità di 0.013 mq su mq.

7. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice ammesso è di 0.10 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.

8. All'atto del rilascio del permesso di costruire viene istituito un vincolo di inedificabilità dei lotti di superficie agraria asservita all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva, detto vincolo deve essere trascritto presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

9. Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

10. Le zone E vengono suddivise in:

- E1 – Ambiti territoriali interessati da colture agricole speciali sottoposte a tutela (aree vitate);
- E2 – Ambiti territoriali interessati da colture agricole miste di tipo tradizionale;
- E3 – Ambiti territoriali boscati o da rimboschire.

Gli ambiti E1 – E2 – E3 vengono delimitati nell'elaborato P1 del P.S.C., è fatto obbligo al richiedente il permesso di costruire di attestare con dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, resa nei termini di legge, la natura agricola delle zone determinata dalla prevalenza delle colture agricole impiantate al momento della richiesta; il Dirigente del Settore Urbanistico del Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, può verificare lo stato dei luoghi.

10.1 – Ambito E1: sono ammesse soltanto le costruzioni necessarie per l'esercizio delle attività agricole speciali sottoposte a tutela (viticoltura); in particolare:

- a) abitazione del conduttore del fondo a titolo principale;
- b) ampliamento e/o ricostruzione di abitazioni preesistenti;
- c) locali necessari al diretto svolgimento delle attività agricole;

fino alla concorrenza dell'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato di 0.03 mc/mq e altezza massima della costruzione di m 7.50.

10.2 – Ambito E2: sono ammesse le costruzioni necessarie per l'esercizio delle attività agricole miste di tipo tradizionale; in particolare:

- a) abitazione del conduttore del fondo a titolo principale;
- b) ampliamento e/o ricostruzione di abitazioni preesistenti;
- c) locali necessari al diretto svolgimento delle attività agricole;
- d) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento delle attività agricole;
- e) depositi, silos, serbatoi idrici, ricoveri per attrezzi e macchine;
- f) stalle e fienili;
- g) serre;
- h) costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;

- i) nuove edificazioni e ampliamenti per attività di tipo agriturismo;
- j) complessi ricettivi complementari.

Per i punti a) b) c) si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato di 0.03 mc/mq e altezza della costruzione di m 7.50.

Per i punti d) e) f) g) h) si applica l'indice di 0.10 mq/mq.

Per i punti i) j) si applica l'indice di 0.08 mq/mq e altezza massima della costruzione di m 7.50.

10.3 – Ambito E3: sono ammesse le costruzioni necessarie per l'esercizio delle specifiche attività; in particolare:

- a) abitazione del conduttore del fondo a titolo principale;
- b) ampliamento e/o ricostruzione di abitazioni preesistenti;
- c) locali necessari al diretto svolgimento delle attività agricole;
- d) complessi ricettivi complementari.

Per i punti a) b) c) si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato di 0.03 mc/mq e altezza massima della costruzione di m 4.50.

Per il punto d) si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato di 0.06 mc/mq e altezza massima della costruzione di m 4.50.

Art. 182 – Ambito F – (Fascia litorale)

1. Comprende le aree destinate alla creazione di attrezzature pubbliche d'interesse comprensoriale. In tale ambito è ammessa la sola costruzione delle strutture e infrastrutture necessarie alla fruibilità attraverso la predisposizione di un progetto unitario d'intervento d'iniziativa pubblica.

Art. 183 – Uso dell'arenile per la balneazione

1. Parti del territorio interessate alla localizzazione di attrezzature stagionali per la balneazione. In questo ambito il P.S.C. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio dell'autorizzazione nei modi previsti dal R.E.U.

2. La realizzazione delle attrezzature resta subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o in mancanza, della contemporanea esecuzione delle stesse dai richiedenti a propria cura e spese, secondo progetti esecutivi approvati dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune.

3. Le attrezzature per la balneazione dovranno insistere sull'arenile e permetterne il libero accesso al mare.

4. Fra due attrezzature contigue deve essere garantito uno spazio libero di ampiezza minima pari a 50 metri.

5. Le attrezzature per la balneazione dovranno rispettare le norme del R.E.U. con riferimento:

- al Titolo IV – Capitolo IV – Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati
- al Titolo V – Normativa tecnica per l'edilizia.

6. Le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno impiantate e rimosse secondo date concordate con L'Amministrazione comunale che esaminerà i progetti e potrà approvarli o rigettarli sulla scorta della relazione del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune.

6. L'autorizzazione è onerosa e risponde a uno schema di convenzione che sarà definito dal Consiglio comunale e sarà aggiornato annualmente in tempo utile per la stagione turistica.

Art. 184 – Ambiti pubblici e d'interesse generale

1. Gli ambiti pubblici e d'interesse generale sono suddivise in:

- a) aree l'istruzione:
 - asili nido
 - scuole per l'infanzia

- scuole elementari
- scuole medie dell'obbligo
- scuole medie superiori

b) aree per servizi di interesse generale:

- partecipative
- amministrative
- culturali
- sociali
- associative
- assistenziali
- ricreative.

c) aree a verde pubblico di quartiere

d) aree a verde pubblico attrezzato

e) aree di parcheggio.

2. Nelle aree dei punti a) – b) del comma 2 il P.S.C. si attua con intervento diretto con l'applicazione dei parametri dell'ambito territoriale di appartenenza.

3. Nelle aree del punto c) del comma 2 sono ammessi:

piccole strutture in precario per uso pubblico e commerciale (chioschi, edicole, gazebo, ...);

elementi di arredo urbano

piccoli impianti sportivi (bocce, minigolf, piste di pattinaggio, gioco per i bambini, ...)

4. Nelle aree del punto d) del comma 2 il P.S.C. si attua con intervento diretto con l'applicazione dei parametri dell'ambito territoriale di appartenenza.

5. Per opere pubbliche di particolare rilevanza è ammessa la deroga ai parametri edilizi e urbanistici attraverso l'approvazione del progetto con delibera del Consiglio comunale.

Art. 185 – Aree per la viabilità e le ferrovie

1. Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. Sono suddivise in aree per la viabilità e in aree ferroviarie; in queste aree il P.S.C. si attua per intervento diretto e/o attraverso i P.A.U..

2. Aree per la viabilità: sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico pedonale e meccanico su gomma. Le indicazioni di P.S.C., dove non diversamente precisato, corrispondono all'ampiezza delle sedi viarie comprensive dei camminamenti pedonali.

3. I tracciati stradali di P.S.C. hanno valore attuativo, ma con la progettazione esecutiva, potranno essere apportate lievi modifiche alla organizzazione e all'ampiezza della viabilità senza che ciò costituisca variante al P.S.C.

4. Nelle aree destinate alla viabilità è istituito il vincolo d'inedificabilità assoluta.

5. Lungo l'ossatura stradale primaria, negli ambiti territoriali C della Frazione Torre, è ammessa la sola realizzazione di attrezzature logistiche e di servizio della strada (distributori di carburante, motel, punti di ristoro, bar).

6. – Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti e/o di previsione e ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti con esclusione degli insediamenti residenziali realizzati dall'Azienda delle Ferrovie.

Art. 186 – Verde di rispetto

1. Parte del territorio interessata da vincolo d'inedificabilità derivante da leggi esistenti e/o motivata da necessità oggettive della rete di comunicazione e del traffico. Il verde di rispetto interessa i distacchi stradali, degli svincoli e dei nodi stradali, i distacchi dalle sedi ferroviarie, le aree cimiteriali, gli impianti

di depurazione, le zone archeologiche, i cigli dei corsi d'acqua, dei fiumi e dei laghi, la rete degli impianti tecnologici.

Art. 187 – Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili

1. Il P.S.C. individua, per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche, le destinazioni d'uso specifiche, quelle ricomprese in gruppi omogenei e quelle da escludere, nonchè la possibilità di destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunzionalizzazione degli immobili.

2. Le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria sono stabilite dal R.E.U. che fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.

3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.

4. Le destinazioni d'uso sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- e) agricola.

5. Con riferimento alle zone definite dal Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, le destinazioni d'uso di cui:

- alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C);
- alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D);
- alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F);
- alla lettera e), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E).

6. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E).

7. Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti a) b) c) d) e).

8. Si ha mutamento 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 appartenente ad una delle categorie di destinazione diversa da quella in atto.

9. La destinazione d'uso «in atto» dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, della classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

10. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.

11. 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 DPR 380/2001;
- la quota-parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, se la nuova destinazione determina un aumento quantitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

12. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonchè all'obbligo di denuncia di variazione catastale; in questo caso al comune è dovuto il solo contributo per le opere di urbanizzazione

primaria e secondaria se la nuova destinazione determina un aumento quantitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

13. È soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.

14. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con permessi di costruire rilasciati attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti definiti ai punti a) b) c) d) e).

TITOLO X – NORME TRANSITORE

Art. 188 – Misure di salvaguardia del P.S.C.

1. Il dirigente od il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando accerti che tali domande siano in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e con le misure di salvaguardia del Q.T.R. e del P.T.C.P..
2. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto.

Art. 189 – Entrata in vigore del R.E.U. e del P.S.C.

1. Il presente R.E.U. e il P.S.C. entrano in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del comune.