



## ISOLA DI CAPO RIZZUTO

### COMPONENTE URBANISTICA

#### PROGETTISTI

Arch. Paolo MALARA - Capogruppo Coordinatore  
Arch. Roberto GRECO  
Arch. Gianfranco PAGLIETTINI  
Arch. Luca PAGLIETTINI  
Arch. Caterina TRIFILO'  
Paesaggista Arch. J. Margherita C. INFORTUNA

#### CONSULENTI

Arch. Caterina GIRONDA  
Conservatrice Chiara CORAZZIERE  
Archeologa Marilena SICA  
Sociologa Sara Rosa PERNA

#### COLLABORATORI

Arch. Angelo CHIARO  
Arch. Maria Stella SAPONE

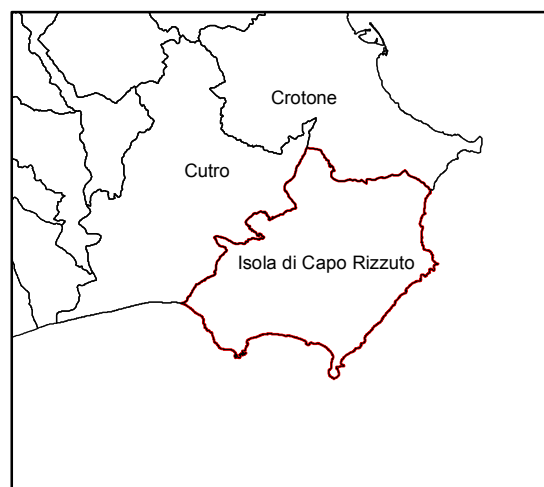
#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing. Antonio OTRANTO*

#### ATTIVITA' DI SUPPORTO AL RUP

*Pianificatore Territoriale Raffaele CRITELLI*

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO



Anno 2014

## Indice

<b>I PARTE - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. RUOLO E CONTENUTI DEL REU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PSC E REU .....</b>	<b>3</b>
<b>3. VALIDITA' ED EFFICACIA.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER L'APPLICAZIONE DEL REU.....</b>	<b>4</b>
<b>5. DEFINIZIONI E PARAMETRI ECOLOGICI .....</b>	<b>8</b>
<b>6. DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI .....</b>	<b>8</b>
<b>7. USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>9</b>
<b>8. CATEGORIE DI INTERVENTO .....</b>	<b>11</b>
<b>9. TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>12</b>
<b>10. VIGILANZA, RESPONSABILITA' E SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA .....</b>	<b>16</b>
<b>II PARTE - NORME COSTRUTTIVE E PRESTAZIONALI.....</b>	<b>17</b>
<b>11. NORME PER LA QUALITÀ DEL COSTRUIRE E DELL'ABITARE.....</b>	<b>17</b>
<b>12. NORME IGIENICHE GENERALI.....</b>	<b>17</b>
<b>12.1 Altezza interne dei locali .....</b>	<b>17</b>
<b>12.2 Locali nei piani seminterrati ed interrati.....</b>	<b>18</b>
<b>12.3 Sottotetti .....</b>	<b>18</b>
<b>13. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>18</b>
<b>14. BUONE PRATICHE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI .....</b>	<b>19</b>
<b>14.1 Impianti termici.....</b>	<b>19</b>
<b>14.2 Impianti elettrici .....</b>	<b>20</b>
<b>14.3 Certificazione energetica .....</b>	<b>21</b>
<b>14.4 Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche .....</b>	<b>22</b>
<b>15. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.....</b>	<b>23</b>
<b>16. INQUINAMENTO ACUSTICO .....</b>	<b>23</b>
<b>17. BIO EDILIZIA .....</b>	<b>24</b>
<b>III PARTE - MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO (progetti e piani attuativi).....</b>	<b>26</b>
<b>18. ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE .....</b>	<b>26</b>
<b>19. PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU).....</b>	<b>26</b>
<b>20. COMPARTO EDIFICATORIO .....</b>	<b>26</b>
<b>21. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA.....</b>	<b>27</b>

22.	PIANO OPERATIVO TEMPORALE (POT) .....	27
23.	PEREQUAZIONE .....	27
23.1	Disciplina dell'istituto perequativo .....	28
23.2	Condizioni premiali e compensazione .....	28
IV PARTE – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI .....		29
24.	TERRITORIO URBANIZZATO - (TU) .....	29
24.1	Ambiti Territoriali Omogenei .....	30
25.	TERRITORIO POTENZIALMENTE URBANIZZABILE - (TDU).....	30
26.	TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE - (TAF) .....	30
26.1	E1 – Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche, vocazionali e specializzate.....	31
26.2	E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni .....	31
26.3	E3 – Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative .....	31
26.4	E4 – Aree boscate o da rimboschire.....	31
26.5	E5 – Aree che non sono suscettibili di insediamenti .....	32
26.6	Viabilità rurale .....	32
26.7	Disciplina delle attività estrattive – Norma di rinvio .....	32
27.	REGOLE PER LA FORMA URBANA .....	32
27.1	Qualità e decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico .....	32
27.2	Viabilità e mobilità.....	35
27.3	Aree sottoposte a vincolo cimiteriale .....	36
V PARTE - TUTELA AMBIENTALE, NATURALISTICA E PAESAGGISTICA.....		37
28.	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA (DL 42/2004) .....	37
29.	AMBITI DI INTERESSE NATURALISTICO. RETE NATURA 2000 .....	38
30.	RETE ECOLOGICA LOCALE.....	38
31.	AMBITI DI PAESAGGIO .....	38
VI PARTE - NORME FINALI E TRANSITORIE .....		40
32.	DESTINAZIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PIANO .....	40
33.	MISURE DI SALVAGUARDIA.....	40

## I PARTE - DISPOSIZIONI GENERALI

### 1. RUOLO E CONTENUTI DEL REU

Il Regolamento Edilizio Urbanistico, annesso al Piano Strutturale Comunale del Comune di *Isola di Capo Rizzuto* è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19, "*Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria*", e successive modificazioni e integrazioni.

Ha carattere normativo – regolativo ed è lo strumento nel quale si sostanziano le azioni derivanti dalle strategie che si intende mettere in atto. Esso è infatti strumento complesso in quanto contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Definisce altresì la disciplina degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, delle modalità di monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Il REU rappresenta il testo unico delle disposizioni in materia edilizia ed urbanistica ed è articolato nelle seguenti parti:

- I Parte Disposizioni generali
- II Parte Norme Costruttive e Prestazionali
- III Parte Modalità di Gestione del Piano
- IV Parte Disciplina degli Ambiti Territoriali
- V Parte Tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica
- VI Parte Norme transitorie e finali

### 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PSC E REU

Il REU è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, cui compete la disciplina generale degli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso.

### 3. VALIDITA' ED EFFICACIA

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 27 della LUR n. 19/2002 e s.m.i., il REU entra in vigore unitamente al PSC, dalla data di pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.

Dalla data di entrata in vigore, il presente REU assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

Il REU, unitamente al PSC, hanno validità a tempo interminato e possono essere modificati con le procedure previste dalla LUR n. 19/2002 e s.m.i.

Le richieste di Permesso a Costruire e le DIA (nonché eventuali altre richieste di titoli abilitativi) presentate anteriormente alla data di approvazione del PSC, istruibili ed esaminabili in quanto completi della documentazione essenziale ai fini istruttori, vengono esaminati sulla base delle normative previgenti.

#### **4. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER L'APPLICAZIONE DEL REU**

**Zona.** E' una porzione omogenea del territorio individuata dal Piano sotto il profilo delle funzione prevalente. La Zona coincide con Ambito Territoriale Omogeneo (ATO).

**Ambito.** E' una porzione del territorio che rappresenta il campo di applicazione di una norma determinata dal Piano o da strumenti sovraordinati preesistenti (leggi, regolamenti, vincoli apposti da Autorità o da Piani sovraordinati).

**Comparto.** E' una porzione di territorio definita quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

##### **Urbanizzazione primaria**

Si definiscono opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, gas e di telecomunicazioni, la pubblica illuminazione il verde attrezzato ed i cimiteri.

##### **Urbanizzazione secondaria**

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le attrezzature collettive (amministrative, culturali, ricreative, sanitarie, religiose), gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le aree verdi di quartiere.

##### **Aree Standard - AS**

Sono quelle individuate e necessarie ai sensi del DM 1444/1968. A queste appartengono alcune delle opere di urbanizzazione secondaria.

##### **Dotazioni ecologiche e ambientali**

Le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi (le aree di tutela dei corsi d'acqua, le aree boscate e le componenti della rete ecologica, le aree di verde pubblico ecc ...).

Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui sopra, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti fissata dal REU.

Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate e valutate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

**Superficie Territoriale - ST**

E' la superficie complessiva dell'area di intervento comprendente le aree già edificate o destinate all'edificazione, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la sua trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta e su tale superficie si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT).

**Superficie Fondiaria - SF**

E' la porzione di superficie territoriale già edificata o destinata all'edificazione, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e previste; è quindi la superficie destinata all'edificazione diretta (ovvero la superficie del lotto edificabile) secondo la destinazione omogenea di zona.

Su tale superficie si applica l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF).

**Indice di Utilizzazione Territoriale - UT**

E' il rapporto tra la superficie utile SL, e la superficie territoriale (ST); determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del Piano è subordinata alla formazione di PAU.

Tale rapporto è espresso in mq/ha.

**Indice di utilizzazione territoriale massimo consentito - UT max**

E' il massimo indice, che si applica nelle zone in cui è consentito il trasferimento di capacità edificatorie, secondo i principi della perequazione. E' costituito dal rapporto tra la superficie lorda SL, incrementata della SL derivante dal trasferimento dei diritti edificatori, e la superficie territoriale ST.

Tale rapporto è espresso in mq/ha.

**Indice di Utilizzazione Fondiaria - UF**

E' il rapporto massimo consentito tra la superficie lorda (SL) e la superficie fondiaria (SF); esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto sia nel caso di attuazione di PAU approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto.

Tale rapporto è espresso in mq/mq

**Superficie Lorda - SL**

E' la sommatoria delle superfici di ogni piano, a prescindere dal loro utilizzo e comportanti un autonomo utilizzo, misurata al lordo delle pareti esterne.

Nel calcolo della SL di piano dell'edificio non sono conteggiate le superfici per porticati, logge, cavedi e volumi tecnici in genere, gli extra spessori murari, finalizzati al miglioramento tecnologico, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 49, comma 1, della L.R. 19/2002 e s.m.i.;

**Superficie Utile - SU**

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, interne ed esterne, di logge e di balconi.

**Superficie Coperta - SC**

E' la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, ovvero dei tamponamenti perimetrali, escluso, compresi i volumi aggettanti anche parzialmente tamponati (logge, parti porticate ecc.) ed esclusi quelli sotto il livello del suolo.

**Opere Pertinenziali - OP**

Si definiscono opere pertinenziali i manufatti e/o gli spazi di modeste dimensioni che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale con uno o più edifici di cui fanno parte.

**Fronte o facciata**

E' la proiezione su un piano verticale di ogni prospetto in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

**Altezza delle fronti - HF**

E' data, per ogni fronte/facciata, dalla differenza fra la quota della linea di terra e la quota della copertura, con esclusione dei volumi tecnici.

La linea di terra è determinata dall'intersezione del fronte dell'edificio con il piano del marciapiede o, nel caso non sia realizzato, della strada, è quindi la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale.

La linea di copertura è determinata:

- per gli edifici con copertura piana: dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano dell'estradosso della struttura dell'ultimo solaio;
- per gli edifici con copertura inclinata fino a 35°: dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con l'estradosso della linea di gronda;
- per gli edifici con copertura inclinata maggiore a 35°: dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con l'estradosso del solaio di copertura che rappresenta la media ponderata tra la linea di colmo e l'estradosso della linea di gronda.

**Altezza massima del fabbricato - H**

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (HF).

**Altezza interna dei vani – HIV**

Si definisce altezza interna del vano la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle eventuali travi o capriate a vista.

**Volume – V**

- E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde (SL) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero, se inclinato, come media ponderata dell'altezza tra i pavimento e l'altezza rappresentata dalla media ponderata tra la linea di colmo e l'estradosso della linea di gronda.

**Volume totale esistente - VTE**

Si intende il volume legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del PSC, come documentato da licenze, concessioni, autorizzazioni, condoni edilizi rilasciati o altri titoli abilitativi.

Per gli edifici esistenti realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/1942, il VTE viene computato sulla base della documentazione catastale di primo impianto.

**Volumi tecnici**

Sono quelli destinati ad ospitare impianti necessari per l'utilizzazione dell'immobile, quali ad esempio: vani ascensori ed extracorsa, vani per impianti termici e quadri elettrici, vani per impianti idrici di accumulo (serbatoi) e di pressurizzazione (autoclavi), l'abbaino se il tetto è a terrazza.

**Numero di piani - Np**

E' il numero di piani fuori terra, con esclusione del sottotetto non abitabile.

**Parcheggi privati - Pp**

E' l'insieme dei posti auto di pertinenza di una o più unità edilizie, destinate al ricovero dei veicoli.

**Usi Previsti**

Sono le destinazioni d'uso previste utilizzabili senza limitazioni negli interventi edilizi.

**Usi regolati**

Sono le destinazioni d'uso espresse in percentuale della Superficie Lorda (SL), utilizzabili con le prescrizioni delle relative norme di zona.

**Distanza dai confini di proprietà - DC**

E' rappresentata dal segmento minimo tra il fronte del fabbricato ed il confine del lotto su cui lo stesso sorge. La distanza non viene computata da gronde e balconi che non superano metri 1,50 massimo di sporgenza ma solo da pareti e sbalzi tamponati.

**Distanza tra fabbricati prospicienti - DF**

E' rappresentata dal segmento minimo tra il fronte del fabbricato e quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La distanza non viene computata da gronde e balconi che non superano metri 1,50 massimo di sporto ma solo da pareti e sbalzi tamponati.

#### **Distanza dalle strade - DS**

E' rappresentata dal segmento minimo tra il fronte del fabbricato e la sede stradale. La distanza non viene computata da gronde e balconi che non superano metri 1,50 massimo di sporto ma solo da pareti e sbalzi tamponati.

### **5. DEFINIZIONI E PARAMETRI ECOLOGICI**

Il PSC introduce i seguenti parametri di carattere ecologico, finalizzati ad una migliore qualità delle aree urbane:

#### **Superficie permeabile - Sp**

E' la quota della superficie di riferimento, libera da edificazione, sistemata a verde o comunque permeabile naturalmente; sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi e le aree destinate a parcheggio se aventi le caratteristiche di permeabilità di cui sopra.

#### **Indice di permeabilità - Ip**

E' il rapporto tra la superficie permeabile SP e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (ST o SF).

Tale indice è espresso in percentuale.

#### **Verde privato - Vpr**

E' l'area di pertinenza degli edifici destinata a verde che si intende conservare per garantire una valenza ecologica e paesaggistica all'interno delle aree edificabili. E' espresso in mq.

### **6. DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI**

Gli interventi di trasformazione che determinano aumenti del carico urbanistico e specificatamente della popolazione residente o temporaneamente presente nell'area oggetto della trasformazione, devono soddisfare gli standard di spazi pubblici o riservati ad attività comuni di cui al D.M. n. 1444/1968 per come implementati dall'art. 16 delle "Disposizioni Normative" del QTR della Calabria.

Negli interventi edilizi ed urbanistici, ove previsto dalle vigenti disposizioni legislative, i soggetti attuatori devono realizzare e cedere al Comune, oltre alle strade e relative reti tecnologiche, adeguate quantità di spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone soggette ad intervento edilizio indiretto i piani attuativi o i progetti oggetto di concertazione con il Comune, dovranno assicurare le quantità minime di aree pubbliche e di uso pubblico in funzione delle destinazioni e delle quantità insediabili; tali standard costituiscono minimi inderogabili e non monetizzabili.

È possibile soddisfare la dotazione di standard urbanistici obbligatori anche con servizi e attrezzature private, purché definitivamente destinate ad attività collettive e previo convenzionamento con il Comune. Questo si riserva comunque la facoltà di richiedere quantità maggiori di spazi pubblici e di uso comune, di servizi e di attrezzature rispetto ai minimi di Legge, in relazione all'importanza dell'intervento e ai suoi effetti sulle aree circostanti, anche ricorrendo all'eventuale attivazione di specifiche modalità perequative e compensative.

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

- **Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);**  
Per la realizzazione di opere all'interno delle aree relative all'istruzione, valgono le specifiche norme in materia di opere pubbliche.
- **Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi);**  
Per la realizzazione di opere all'interno delle aree relative alle attrezzature di interesse comune, valgono le specifiche norme in materia di opere pubbliche.
- **Aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;**  
Nelle aree destinate alla realizzazione di parchi, giardini pubblici e attrezzature per la pratica sportiva, sono consentite unicamente costruzioni congruenti con la destinazione d'uso, come attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi, punti di servizio e simili.
- **Aree a parcheggi.**  
Per le aree destinate a parcheggio, dove possibile e opportuno, è consentita la realizzazione di parcheggi su più piani, interrati o fuori terra, in base alle scelte e determinazioni dell'Amministrazione Comunale. I parcheggi a raso devono essere realizzati:
  - con superfici permeabili per il 70% della loro estensione;
  - con la piantumazione di un arbusto ogni 50 mq di superficie.

## 7. USI DEL TERRITORIO

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dal Piano, vengono articolate, ai sensi dell'art. 57 della LUR 19/2002 in raggruppamenti omogenei di funzioni riferendo ciascun gruppo a precisi Ambiti Territoriali Unitari:

- **1° gruppo**  
Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitaria
- **2° gruppo**

- commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali di piccole e medie imprese, turistico ricettive e direzionali,
- 3° gruppo  
industriale nei limiti d'impresе maggiori
  - 4° gruppo  
servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
  - 5° gruppo  
insediamenti a carattere agricolo

Per una maggiore articolazione i raggruppamenti di cui sopra sono ulteriormente suddivisi in categorie funzionali, per come riportati nella seguente tabella.

#### *Funzione abitativa*

**U1/1** Abitazioni residenziali

**U1/2** Residences e abitazioni collettive (convitti, collegi, conventi, case di riposo, case per studenti e simili)

#### *Funzione terziaria*

**U2/1** Pubblici esercizi (bar, ristoranti, locande, trattorie)

**U2/2** Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Sv)

**U2/3** Medio piccole strutture di vendita (da 251 a 900 mq di Sv)

**U2/4** Terziario diffuso (attività direzionali di carattere pubblico o privato, uffici, studi professionali, attività assicurative, finanziario e amministrative e simili)

**U2/5** Attrezzature culturali e istituzionali

**U2/6** Attrezzature tempo libero e spettacolo (cinema, teatri, sale di ritrovo, discoteche e simili)

**U2/7** Artigianato di servizio (laboratori e imprese artigiane non inquinanti)

#### *Funzione produttiva*

**U3/1** Artigianato produttivo

**U3/2** Depositi e magazzini

**U3/3** Industrie

#### *Funzione agricola*

**U4/1** Abitazioni agricole

**U4/2** Impianti agricoli e zootecnici di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione produzione agricola

**U4/3** Annessi agricoli

**U4/4** Attività agrituristiche

#### *Funzione alberghiera , paralberghiera e congressuale*

**U5/1** Strutture ricettive

**U5/2** Alberghi e motel

**U5/3** Campeggi

**U5/4** Servizi di affittacamere, B&B

## **8. CATEGORIE DI INTERVENTO**

Le categorie di intervento edilizio sono definite dall'art. 3 del TUE (DPR n. 380/2001 e s.m.i.) e sono quelle di seguito elencate.

### **Manutenzione ordinaria**

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

### **Manutenzione straordinaria**

Costituiscono, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

### **Restauro e risanamento conservativo**

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi 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 all'organismo edilizio.

### **Ristrutturazione edilizia**

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli 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 "ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente", fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, *nonché, ai sensi del DL 69/2013 quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DL 42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e*

*ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*

Sono altresì considerati, interventi di ristrutturazione edilizia, (ai sensi dell'art. 49 comma 6, LUR 19/2002 e s.m.i.) quelli volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti in edifici preesistenti, ricadenti nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, e il recupero per l'utilizzo a fini commerciali dei piani interrati e seminterrati.

### **Ristrutturazione urbanistica**

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Nuova costruzione**

Per interventi di nuova costruzione si intendono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

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 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
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 in edificato.

## **9. TITOLI ABILITATIVI**

Le attività edilizie del territorio comunale, ad eccezione di casi di attività edilizia espressamente definita come libera dalla legge e dal presente REU, sono soggette a titolo abilitativo:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Denuncia di Inizio Attività
- Permesso di Costruire

e la loro realizzazione può essere subordinata alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/2001 e s.m.i., salvo i casi espressi di esonero.

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

Essi pertanto non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

### **Attività edilizia libera**

Sono eseguibili liberamente, ovvero senza alcun titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

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

### **Comunicazione di inizio lavori - CIL**

Sono eseguibili con CIL da parte dell'interessato, esclusivamente gli interventi elencati all'art. 6 comma 2 lettere b), c), d), e) del DPR 380/2001 ovvero:

- *lett b)* le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- *lett c)* le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- *lett d)* i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- *lett e)* le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

La comunicazione deve essere corredata delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

**Comunicazione di inizio lavori asseverata - CILA**

Sono eseguibili con CIL da parte dell'interessato, corredata da una relazione tecnica asseverata a firma di professionista abilitato gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2 lettera a) e lettera e bis) del DPR 380/2001 (per come modificato dalla L. 73/ 2010 conversione del DL 40 /2010) ovvero:

- *lett a)* gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), come prima definiti ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

nonché quelli dell'articolo 6 comma 2 lettera e bis) del TUE (DPR n. 380/2001 e s.m.i.), ovvero:

- *lett e bis)* le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche delle destinazioni d'uso dei locali adibiti ad esercizi di impresa.

La comunicazione deve essere corredata gli opportuni elaborati progettuali previsti dal comma 4 del citato articolo 6 DPR 380/2001.

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA**

La SCIA (art.19 della L. 241/90, per come modificato dall' art 49 comma 4 della L. 122/2010 ) può, in taluni casi, sostituire la DIA (art. 22 - 23 DL 380/2011) e, a differenza di questa, l'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'Amministrazione competente.

Si può ricorrere al titolo abilitativo semplificato per restauro e risanamento conservativo, mutamenti di destinazione d'uso funzionali, manutenzioni sulle parti strutturali, frazionamento o accorpamento di più unità abitative, ampliamento dei fabbricati senza creazione di volumi autonomi, modifiche prospettiche, come l'apertura di finestre, varianti a permessi di costruire che non incidono su volumetrie e parametri urbanistici e realizzazione di parcheggi a piano terra o nel sottosuolo, anche in deroga agli strumenti urbanistici

La segnalazione certificata di inizio attività non sostituisce i nulla osta necessari in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, né nei casi in cui si ricorre alla Dia in sostituzione della Super-Dia. Sono escluse anche le nuove costruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie che implicano modifiche di volume, sagoma e destinazione d'uso.

**Denuncia di Inizio Attività - DIA**

Sono eseguibili , ai sensi degli art. 22 e 23 del DPR 380/2001 e s.m.i, previa Denuncia di Inizio Attività:

- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio *qualora sottoposto a vincolo ai sensi del DL 42/2004 22 e s.m.i. (DL 69/2013)* e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- gli interventi che comportano cambio di destinazione d'uso nell'ambito dello stesso raggruppamento omogeneo per come definito all' art 57 della LUR 19/2002 e s.m.i.

### **Permesso a costruire**

E' l'atto amministrativo che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi e delle norme del presente REU.

Gli interventi subordinati al permesso di costruire sono:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino" aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, *nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i. .*
- interventi che prevedono il passaggio da un raggruppamento omogeneo di funzioni ad un altro così per come definiti all'art. 57 della LUR 19/2002 e s.m.i.

Gli interventi, su immobili vincolati o sottoposti ad ulteriori disposizione di natura edilizia e in particolare dal DM 42/2004, sono subordinati al preventivo rilascio del parere o autorizzazione richiesto dalle relative previsioni normative.

### **Procedura per la richiesta del titolo abilitativo**

Le procedure per il rilascio del titolo abilitativo sono disciplinate agli artt. 20, 21 e 23 del DPR 380/2001 e s.m.i..

### **Agibilità**

Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, neppure temporaneamente e/o parzialmente, senza certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

La procedura di rilascio del Certificato di Agibilità è definita dagli artt. 24 e 25 del Titolo III del DPR 380/2001 e s.m.i..

#### **10. VIGILANZA, RESPONSABILITA' E SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA**

Nessun lavoro può essere intrapreso in mancanza del prescritto titolo abilitativo, tranne i casi di esecuzione di attività edilizia espressamente definita come libera dalla legge e dalle presenti Norme.

Il Comune esercita i compiti di vigilanza dell'attività edilizia secondo le modalità previste dal Titolo IV, Capo I del TUE (DPR n. 380/2001 e s.m.i.).

Le responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a Segnalazione certificata di inizio attività sono definite all'art.29 del TUE (DPR n. 380/2001 e s.m.i.).

In ordine alle sanzioni sull'attività urbanistico-edilizia ed ai titoli abilitativi in sanatoria, si applicano le disposizioni previste dal Titolo IV, Capo II e Capo III del TUE, fatte salve le disposizioni relative ai principi fondamentali ed alla legislazione esclusiva dello Stato in materia urbanistica ed edilizia.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo le opere e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

## II PARTE - NORME COSTRUTTIVE E PRESTAZIONALI

La seconda parte riguarda le norme igieniche e costruttive cui fare riferimento per la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica e per la ristrutturazione ed il recupero di quelli esistenti. L'art. 21 della LUR 19/2002 e le successive Linee Guide introducono temi fondamentali sui quali i Comuni, attraverso i loro strumenti di pianificazione, sono chiamati a dare il loro contributo. Questi temi che nel REU si sintetizzano in regole - *risparmio energetico, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche* - sono noti da tempo ma scarsamente applicati. Il concetto di *sostenibilità* così come concepito dalla Legge Urbanistica, che vuole "ridare" *valore alla qualità della vita e alla sicurezza dei cittadini mediante la promozione della qualità ambientale ed il controllo dei rischi*, rende più immediata l'applicazione di dette regole.

L'obiettivo del REU sarà, dunque, quello di costruire un apparato normativo volto ad indirizzare gli operatori verso un'edilizia sostenibile, ossia una edilizia finalizzata a soddisfare le esigenze attuali senza compromettere la possibilità per le future generazioni di soddisfare, negli stessi modi, le proprie.

### 11. NORME PER LA QUALITÀ DEL COSTRUIRE E DELL'ABITARE

Gli edifici e le loro parti devono essere progettati, realizzati e mantenuti in condizione di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia di consumi energetici e di controllo delle emissioni. Al fine di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente, gli edifici e le loro parti devono creare condizioni tali da:

- proteggere i fruitori dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni;
- non essere fonte di inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni;
- rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e di controllo delle emissioni;
- proteggere e non provocare rumori che possono provocare fastidio, disturbo o pericolo alle attività e alla salute dell'uomo, nonché il deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente;
- mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi;
- essere protetti dalle esalazioni di gas radon e dall'acqua.

### 12. NORME IGIENICHE GENERALI

Le norme igieniche generali sono regolate dal Testo Unico della Legge Sanitaria n. 1265/1934. Le nuove costruzioni, gli interventi di manutenzione straordinaria ed i cambi di destinazione d'uso sono assoggettate alla rilascio del parere preventivo dell'Azienda Sanitaria territorialmente competente.

#### 12.1 Altezza interne dei locali

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve essere pari m 2,70, salvo il

rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti per locali ad uso diverso da quello abitativo.

Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali esclusivamente:

- nei casi previsti dall'art. 49 della LUR 19/2002 e s.m.i.;
- per il recupero di costruzioni esistenti in cui è stata rilasciata l'agibilità per le funzioni insediate o interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
- per destinazioni di uso commerciale e/o artigianale nei piani terra degli edifici ubicati in ambiti a carattere storico consolidato;

purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- che tale altezza non derivi da inserimenti di nuovi solai o soppalchi;
- che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica per adeguare l'altezza;
- che siano mantenuto il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista;
- che sia documentato il precedente uso abitativo o terziario del locale con precedente certificato di abitabilità o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

### **12.2 Locali nei piani seminterrati ed interrati**

I locali ubicati ai piani interrati o seminterrati non possono avere destinazione abitativa e possono essere adibiti ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali di sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 49 della LUR 19/2002 e s.m.i.

### **12.3 Sottotetti**

I locali sottotetto da adibirsi ad usi abitativi (o comunque ad usi diversi da deposito e sgombero) devono soddisfare tutti i requisiti previsti dal DM 05.07.1975.

Nei sottotetti esistenti gli interventi di recupero a fini abitativi sono regolati dall'art. 49, comma 2, della LUR 19/2002 e s.m.i.

## **13. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Al fine di eliminare o superare gli impedimenti comunemente definiti "barriere architettoniche" - intese anche come fonti di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa hanno una capacità motoria o sensoriale ridotta o impedita in forma temporanea o permanente, nonché per potenziare la sicurezza ed il comfort ambientale per chiunque nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature o delle strutture edilizie e facilitare la vita di relazione delle categorie deboli (anziani, bambini, ecc.) e delle persone con disabilità - le soluzioni progettuali urbanistiche ed edilizie, a

qualunque scala, devono tenere conto delle vigenti normative in materia (L. 13/1989 e relativo Regolamento di attuazione DM 236/89).

I progetti relativi a edifici di nuova costruzione o a ristrutturazioni, di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.), art 3, c. 1 lett d), e), f) devono comunque essere integrati dagli specifici elaborati tecnici e dalla Dichiarazione del Professionista abilitato di conformità alla normativa.

#### **14. BUONE PRATICHE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

I criteri generali, i requisiti della prestazione energetica, le procedure per la progettazione e i controlli degli edifici e per la progettazione ed installazione degli impianti, sono fissati dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal DPR 412/1993, come modificati dal Decreto Legislativo 192/2005 e allegati relativi, nonché dalle più recenti ulteriori disposizioni di cui al DPR 59/2009.

Le attività di installazione degli impianti a servizio degli edifici devono rispettare quanto prescritto dal DM 37/2008 e s.m. i.

Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente DPR (59/2009) e dalle prescrizioni di cui ai punti successivi del presente articolo i casi che si riferiscono a:

- edifici di particolare interesse storico o artistico nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione delle loro caratteristiche;
- fabbricati industriali, artigianali e agricoli riscaldati solo da processi necessari alle proprie esigenze produttive;
- fabbricati isolati con superficie utile < 50 mq;
- impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

##### **14.1 Impianti termici**

Negli edifici con più di quattro unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi consultabile direttamente dai soggetti interessati, nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;
- nel caso di Piani Attuativi che comprendono complessi edilizi con più di quattro unità immobiliari nel progetto unitario, ma suddivisi in edifici unifamiliari (nel caso le dimensioni del Piano Attuativo comprendessero più di sei edifici, gli impianti potranno essere suddivisi per comparti omogenei);
- nel caso di tipologie a schiera con più di quattro edifici con parti comuni esterne e/o interne.

È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 del DPR 412/1993, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa

obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi; in caso di impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore ed utenze differenti si devono prevedere sistemi di contabilizzazione individuale consultabili direttamente dai soggetti interessati.

Quanto previsto al comma precedente si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER)  $\geq$  a 3.

Possono essere previsti sistemi di controllo per il ricambio dell'aria basati sul raggiungimento di valori limite dell'umidità relativa in ambiente unicamente per le destinazioni di uso E1 ed E2 del DPR 412/93 se sottoposti ad approvazione della ASL competente.

In caso di ricorso a impianti di climatizzazione estiva sono da privilegiare soluzioni con impianti centralizzati.

I componenti esterni degli impianti di climatizzazione estiva (torri evaporative condensatori, unita motocondensanti, ecc.) non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico, non dovranno essere visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero dovranno essere integrati a livello progettuale prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni; l'installazione dovrà essere tale da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

## 14.2 Impianti elettrici

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, che abbiano anche buone qualità della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, alimentatori di classe A e apparecchi illuminanti con rendimento superiore al 60%.

- Per gli edifici esistenti si intende obbligatorio quanto descritto al comma precedente in caso di rifacimento totale dell'impianto.
- In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a

destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla Direttiva UE 98/11/CE) o migliore;

I corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Le prescrizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

### **14.3 Certificazione energetica**

Il DL 192/2005, modificato con DL 311/2006 ed integrato con l'approvazione del DPR 59/2009 "Requisiti minimi" e del DM 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica", configura un nuovo iter amministrativo per l'ottenimento dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, Denuncia di inizio Attività) ed introduce la Certificazione energetica degli edifici come previsto dalla Direttiva 2002/91/CE.

La certificazione energetica dovrà seguire quanto prescritto nel DM del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" in attuazione dell'articolo 6, comma 9, e dell'articolo 5, comma 1, del DL 192/2005.

Fino alla pubblicazione del regolamento recante le norme di definizione dei criteri di accreditamento degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici ex DL 192/2005, ovvero in attesa del corrispondente atto regionale in applicazione alla Direttiva 2002/91/CE, rimangono validi i requisiti e le prescrizioni dettate dal DL 115/08, art. 18, c. 6.

Ai sensi del Decreto Legislativo 192/05 la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del DPR 412/1993, indipendentemente dalla presenza o meno di impianti tecnici dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni; tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

La validità dell'attestato di certificazione è pari a 10 anni purché siano rispettate tutte le prescrizioni normative vigenti e le operazioni di controllo di efficienza energetica, compresi i controlli sull'impianto di climatizzazione. In caso di mancato rispetto di tali disposizioni l'attestato perde efficacia il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata. I libretti di impianto o di centrale devono essere allegati all'attestato di certificazione energetica.

L'attestato deve essere aggiornato:

- nel caso di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

- nel caso di installazione di impianti con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai precedenti;
- nel caso di interventi di ristrutturazione impiantistica, sostituzione di componenti o apparecchi che riducano la prestazione energetica dell'edificio;
- l'aggiornamento è facoltativo in tutti gli altri casi.

Ai sensi dell'art. 2, comma 282, della Legge 244/2007, per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al DL 192/2005, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile supera i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

Per la classificazione relativa alla climatizzazione invernale è posto come requisito minimo il limite di separazione tra le classi C e D.

#### **14.4 Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3, c. 1 lett d), e), f), è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua.

Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari è obbligatorio installare:

- apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri;
- rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigitto e riduttori di flusso.

Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Per gli edifici pubblici è obbligatoria l'installazione di dispositivi di controllo a tempo, applicati ai singoli elementi erogatori.

Per ridurre il consumo di acqua potabile, negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3, c. 1, lett d), e), f) che abbiano una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, è obbligatorio, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione e la pulizia del verde e degli spazi pertinenziali interni ed esterni, e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di

raccolta per poter essere riutilizzate. Sono fatte salve le necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e le fasce di rispetto dei pozzi.

### 15. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Il PSC ha come finalità la tutela dell'ambiente e della salute pubblica dall'inquinamento elettromagnetico. Ai sensi dell'art. 8 comma 6 della Legge Quadro 36/2001, i Comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Le fasce di rispetto per gli elettrodotti devono essere conformi a quanto previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i. e D.M. 29.05.2008. All'interno delle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

### 16. INQUINAMENTO ACUSTICO

Il PSC ha come finalità la tutela dell'ambiente esterno, dell'ambiente abitativo e della salute pubblica dall'inquinamento acustico prodotto dalle attività antropiche, ai sensi di quanto disposto dalla Legge Quadro in materia di inquinamento acustico, dai relativi decreti attuativi e dalla LR 34/2009.

Ai sensi dell'art. 10 della LR 34/2009 in applicazione di quanto disposto dal DL 194/2005, i Comuni elaborano ed approvano il Piano di classificazione in zone acustiche redatto sulla base :

- delle destinazioni d'uso, del carico urbanistico e delle infrastrutture previste dal PSC;
- dell'effettiva condizione di fruizione del territorio;
- della situazione topografica esistente;
- degli indicatori di valutazione rappresentativi delle attività antropiche.

Le zone acustiche devono essere individuate secondo i criteri del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 che definisce le seguenti classi:

- a. **CLASSE I** - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.;
- b. **CLASSE II** - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali;

- c. *CLASSE III* - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;
- d. *CLASSE IV* - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;
- e. *CLASSE V* - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni;
- f. *CLASSE VI* - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Ai sensi dell'art. 30 della LR 34/2009, nelle more della redazione e fino all'approvazione della classificazione acustica, è fatto obbligo la predisposizione della documentazione di impatto acustico, redatta da Tecnico competente in Acustica Ambientale, a corredo dei progetti per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere di impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative, a postazioni di servizi commerciali polifunzionali. I valori limiti di emissione delle singole sorgenti sono quelli indicati nell'Allegato B del DPCM 14.11.1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".

## 17. BIO EDILIZIA

In riferimento alla LR 41/2001 "Norme per l'abitare sostenibile" sono interventi di edilizia sostenibile quelli che hanno i seguenti requisiti:

- sono progettati, realizzati e gestiti secondo un'elevata qualità e specifici criteri di compatibilità ambientale e sviluppo sostenibile, e quindi finalizzati a soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali in generale e contengono gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutelano l'identità storico-culturale degli agglomerati urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici, in ragione dei relativi caratteri di durevolezza, efficienza energetica e salubrità;
- utilizzano materiali naturali, con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale;

- promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, attraverso l'utilizzo di metodologie innovative e/o sperimentali;
- adottano soluzioni planimetriche degli organismi edilizi e degli spazi aperti tenendo conto del percorso apparente del sole e dei venti dominanti e usano piante autoctone a foglia caduca, idonee a garantire l'ombreggiamento durante la stagione estiva e il soleggiamento durante quella invernale;
- si basano sugli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione.

Ai fini della Legge sopra detta il Comune può prevedere incentivi (riduzione oneri urbanizzazione, riduzione IMU ecc. ..) , in favore di coloro che effettuano interventi di bio-edilizia (o edilizia sostenibile) coerenti con i requisiti fissati dal Disciplinare di cui all'art. 10 della medesima Legge.

### III PARTE - MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO (progetti e piani attuativi)

#### 18. ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Ai sensi della LUR 19/2002 e s.m.i., le previsioni del PSC trovano attuazione attraverso strumenti urbanistici di dettaglio:

- i PAU - Piani Attuativi Unitari (art. 24)
- i Comparti edificatori (art. 31)
- gli strumenti di pianificazione negoziata: PINT, PRU, RIURB, PRA (art. 32) che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre o di imporre ai privati; i suddetti strumenti definiscono e coordinano le operazioni attuative sia pubbliche che private.

Nelle aree e per gli edifici siti al di fuori degli ambiti per i quali è prescritta la formazione di Piani Attuativi Unitari, il Piano trova attuazione mediante intervento edilizio diretto.

#### 19. PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU)

Sono da intendersi Piani Attuativi Unitari:

- Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m. e i.
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e s. m. e i.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s. m. e i.
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della Legge 5.08.1978 n. 457 e s. m. e i.
- Piani di Protezione Civile.

La procedura per l'elaborazione e l'approvazione è quella prescritta all'art. 30 della LUR 19/2002 e s.m. e i.

#### 20. COMPARTO EDIFICATORIO

Il comparto edificatorio, è uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione tra la Pubblica Amministrazione e i privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.

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

Il concorso dei proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini

della presentazione, al comune, delle proposte d'attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione.

Il comparto si attua con i contenuti e le procedure di cui all'art. 31 della LUR 19/2002 e s.m.i.; le previsioni relative alle porzioni di territorio parzialmente urbanizzate sottoposte alla disciplina propria del comparto edificatorio, possono essere attivate con intervento diretto condizionato, tramite progetto urbanistico unitario esteso a tutto il comparto subordinato alla stipula di patti convenzionali.

## **21. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA**

Sono da ritenersi Strumenti di Pianificazione Negoziata:

- I programmi Integrati d'Intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17.02.1992 n. 179;
- i programmi di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 05.10.1993 n. 398, convertito con la Legge 04.12.1993 n. 493;
- I programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della Legge 17.02.1992 n. 179;
- i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della Legge 28.02.1985 n. 47;
- i comparti edificatori;
- i programmi speciali d'area.
- i programmi di bonifica edilizia- urbanistica attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie.

La relativa formazione ed approvazione è disciplinata dalla LUR 19/2002 e s.m. e i.

## **22. PIANO OPERATIVO TEMPORALE (POT)**

Il POT è uno strumento a carattere operativo-programmatico che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre. Ai sensi dell'art. 23 della LUR 19/2002 il POT *articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o ristrutturazioni urbanistiche.*

## **23. PEREQUAZIONE**

La perequazione urbanistica, a norma dell'art. 54 della LUR 19/2002 e s.m.i., persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

La legge prevede che l'applicazione della perequazione venga estesa a tutte le aree destinate ad usi urbani ed è mirata, sostanzialmente, a porre in "condizione di parità" le aree attualmente non edificate che sono necessarie al rafforzamento e alla riorganizzazione del sistema dei servizi e delle attrezzature con quelle, sempre non edificate, che vengono destinate a soddisfare i nuovi bisogni residenziali.

A tal fine, il PSC riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio. Ogni altro potere

edificatorio previsto PSC, che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale

### **23.1 Disciplina dell'istituto perequativo**

L'istituto perequativo, disciplina in modo specifico tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori; l'applicazione della perequazione, in linea con i principi di cui all'art. 54 della LUR 19/2002 e s.m. e i., interessa gli ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PSC con caratteristiche territoriali omogenee.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti. I piani urbanistici attuativi ovvero gli interventi soggetti ad attuazione diretta condizionata attivati con modalità perequative, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

E' infatti nell'ambito di questi strumenti che si individuano le aree destinate ad ospitare le volumetrie edificabili dell'intero ambito, comprese quelle spettanti ai proprietari sulle cui aree è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie).

Fermo restando la "capacità insediativa" massima prevista, nel POT è comunque possibile prevedere:

- indici di utilizzazione differenziati tra i singoli comparti;
- forme di premialità urbanistica agli interventi che si qualificano in termini di benefici collettivi;
- diritto al credito edilizio premiale nei casi di demolizione di opere incongrue.

### **23.2 Condizioni premiali e compensazione**

Nell'ambito dell'applicazione delle norme perequative Il PSC può riconoscere specifiche condizioni premiali a favore dei titolari della proprietà che si impegnano ad attuare le seguenti azioni:

- realizzare e riqualificare spazi, infrastrutture e attrezzature pubblici o di uso pubblico;
- eliminare i detrattori ambientali e paesaggistici;
- favorire lo sviluppo sostenibile, la riduzione del consumo delle risorse naturali e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- favorire l'edilizia sociale.

#### IV PARTE – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Ai sensi dell'art. 20, comma 3, della Legge 19/2002, il PSC classifica i territori comunali in:

- Territorio Urbanizzato (TU)
- Territorio Urbanizzabile (TDU)
- Risorse naturali e antropiche (TT)
- Territorio agricolo-forestale (TAF).

All'interno di tale classificazione, che deriva dagli studi e dalle analisi condotte attraverso l'elaborazione del Quadro Conoscitivo, il PSC:

- definisce e articola gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), raggruppati per caratteristiche di affinità (morfologiche, storico-identitarie, localizzative ecc.) e all'interno dei quali gli interventi si attuano attraverso una medesima normativa.
- Individua le Aree Progetto che rappresentano proposte strategiche che puntano a individuare interventi mirati per quelle porzioni urbane e/o di territorio la cui qualificazione, riqualificazione e rigenerazione viene considerata prioritaria nel processo di pianificazione.

#### 24. TERRITORIO URBANIZZATO - (TU)

Il Territorio urbanizzato comprende i centri e i nuclei a carattere storico, la città consolidata, le diverse periferie e le aree periurbane. Sono comprese nel territorio urbanizzato (TU) tutte le aree per le quali si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- Aree Edificate o in fase di edificazione dotate di opere di urbanizzazione primaria e servizi a rete essenziali (strade, acqua, fogna, luce);
- Aree edificate che hanno, nel piano vigente, destinazione di zona A e B;
- Aree intercluse nel perimetro di zona A e/o B, qualunque sia la destinazione di zona nel piano vigente;
- Aree che per la vicinanza al nucleo abitato (zone A, B e C con piani attuativi vigenti) e ai principali servizi a rete possono essere funzionali al completamento delle trasformazioni urbane, qualunque sia la destinazione di zona nel piano vigente.
- Aree nelle quali sono vigenti e/o in itinere piani attuativi e/o Varianti al Piano vigente.

Sono, inoltre, comprese nel TU le aree edificate, prevalentemente, fuori dalle previsioni del Piano Urbanistico e dei Piani Attuativi vigenti, caratterizzate da assenza di regole urbanistiche e morfologiche oltre che da scarsa qualità edilizia ed ambientale.

### 24.1 Ambiti Territoriali Omogenei

All'interno del Territorio Urbanizzato, il PSC identifica, in via preliminare, gli ambiti omogenei (ATO) per i quali i parametri e le modalità di attuazione saranno specificati in sede di elaborazione definitiva del Piano:

- Ambiti a carattere storico
  - Centro storico
  - Tessuto di riqualificazione conservativa
- Ambiti urbani consolidati
  - Tessuto di riqualificazione edilizia
  - Tessuto di riqualificazione ambientale
  - Tessuto di ricomposizione urbanistica
  - Tessuto a carattere turistico-ricettivo
- Ambiti di completamento e densificazione
- Ambiti in formazione
  - Tessuto di riordino morfologico e funzionale
  - Tessuto a carattere artigianale-produttivo
- Ambiti rurali aggregati

### 25. TERRITORIO POTENZIALMENTE URBANIZZABILE - (TDU)

Il Territorio urbanizzabile comprende:

- le aree, fuori dal perimetro del TU, potenzialmente trasformabili tenendo conto delle condizioni di sicurezza e persistenza di risorse ambientali, condizioni di accessibilità, presenza di reti tecnologiche, continuità con l'ambito urbanizzato, presenza di vincoli inibitori e/o di tutela;

Le aree destinate a nuova urbanizzazione – TDU - concorrono al “carico insediativo” previsto per il dimensionamento del Piano.

### 26. TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE - (TAF)

Comprende tutte le aree e gli ambiti che per caratteristiche morfologiche, geologiche, ambientali ed ecologiche non sono suscettibili a trasformazione e il cui mantenimento a carattere agricolo- forestale è ritenuto indispensabile per l'equilibrio bio-ecologico del territorio.

Ai sensi della LUR 19/2002 (art. 50) il PSC ha il compito di pianificare gli interventi edilizi ed urbanistici, qualificando le zone agricole a seconda delle loro caratteristiche e vocazioni.

Il territorio agricolo forestale rappresenta una fondamentale risorsa per lo sviluppo economico e sociale del territorio. In questa ottica le Linee Guida introducono il concetto di *territorio rurale* che individua la coesistenza di funzioni e valori che vanno oltre quello più specificatamente agricolo. Il territorio agricolo-forestale comprende, dunque, non solo le aree agricole e relativi insediamenti di servizio e le aree naturali, ma anche tutti quegli insediamenti, infrastrutture e impianti che, pur con funzioni non propriamente agricole, sono sorti, per varie ragioni, in un contesto rurale, all'esterno del territorio urbano e urbanizzabile.

A seguito delle indagini e delle analisi svolte nel Quadro Conoscitivo e sulla base della Relazione agro-pedologica, il territorio rurale nei comuni del PSC si articola come segue.

#### **26.1 E1 – Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche, vocazionali e specializzate.**

Si tratta delle aree agricole più vocate, con colture specializzate e tipiche, dalle buone caratteristiche agro-pedologiche, microclimatiche e con ampia disponibilità di acqua irrigua. Nel territorio di Isola Capo Rizzuto tali aree sono interessate da svariate produzioni orticole prevalentemente in pieno campo, anche destinate a prodotti di 4 gamma.

Il prodotto tipico e più ampiamente coltivato è il finocchio “*Foeniculum vulgare* Mill, sottospecie *capillaceum*, var. *dulce* o *aziricum*“, coltivato fin dalla riforma agraria degli anni '50 – '60, noto per le sue qualità aromatiche e commercializzato anche fuori dai confini nazionali.

#### **26.2 E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni**

Comprendono le aree con colture tipiche e specializzate, in territori agronomicamente di buona qualità, ad ampia base territoriale, con aziende aventi una solida organizzazione economica e produttiva.

Rientrano in queste aree i territori ad alta vocazione agricola, pianeggianti e collinari, interessati prevalentemente da colture permanenti quali l'olivo e la vite, oramai ridotta esclusivamente a piccoli appezzamenti, nonché colture cerealicole e seminativi in genere.

#### **26.3 E3 – Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative**

Sono aree utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. I territori ricadenti in questa categoria sono spesso limitrofi ai centri abitati ed interessati da fenomeni di urbanizzazione sparsa, creando una sorta di “zone cuscinetto” tra le zone urbanizzate e le aree a più alta vocazione agricola. Sono aree spesso interessate da una agricoltura a carattere familiare, in particolar modo orticoltura e caratterizzate da una estrema polverizzazione fondiaria.

#### **26.4 E4 – Aree boscate o da rimboschire**

Rientrano in questa categoria le aree boscate, le aree già boscate e percorse dal fuoco e le aree da rimboschire. Sul territorio di Isola Capo Rizzuto, un territorio fortemente antropizzato, insistono poche aree boscate che hanno tuttavia un ruolo ecologico importantissimo. Questa categoria comprende aree poste ai limiti delle aree agricole, ai margini delle quali sono presenti aree a forte pendenza, spesso superiori ai limiti della meccanizzazione.

### **26.5 E5 – Aree che non sono suscettibili di insediamenti**

Sono Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti; L'individuazione di queste aree è stata effettuata sulla base dell'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici ed archeologici, prendendo in considerazione le aree protette e tutte quelle aree caratterizzate da forti pendenze ed erosione che non rientrano nella sottozona E4. Le aree individuate includono anche le poche aree residue ancora interessate dalla macchia mediterranea, spesso contigue alle aree boscate

### **26.6 Viabilità rurale**

Il Piano attribuisce alla viabilità rurale valore storico e testimoniale e ne persegue la tutela e la valorizzazione, favorendo:

- il mantenimento e ripristino dei tracciati che "solcano" l'Aspromonte e la Costa Viola;
- l'utilizzo dei percorsi per la fruizione, anche turistico-culturale, dei luoghi di interesse storico-testimoniale e paesaggistico.

### **26.7 Disciplina delle attività estrattive – Norma di rinvio**

Le attività estrattive fanno riferimento agli Atti della pianificazione regionale di settore (Piano Regionale delle Attività Estrattive - PRAE) e sono regolate dalla relativa normativa di dettaglio, con particolare riferimento al Regolamento Regionale n. 3/2011 – *Regolamento di attuazione Legge Regionale 5 novembre 2009, n. 40 – Attività estrattiva nel territorio della regione Calabria.*

## **27. REGOLE PER LA FORMA URBANA**

### **27.1 Qualità e decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico**

Il Comuni promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Pertanto, tutti gli interventi pubblici e privati che incidono:

- sul suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- sui prospetti dei fabbricati, le loro coperture;

devono essere rivolti a migliorare l'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti

### **Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico**

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato a uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e

accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e rimessa in pristino, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

### **Marciapiedi e spazi di uso pubblico**

Il Comune provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

### **Facciate degli edifici e tinteggiature**

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. E' vietata di norma la tinteggiatura parziale su facciate unitarie, anche se riferite a partizioni proprietarie.

Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio o interessanti come testimonianza storica.

### **Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

Sulle facciate dei nuovi edifici fronteggianti il suolo pubblico e d'uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 15 rispetto all'allineamento stradale, fino all'altezza di m. 2,20 dal piano stradale stesso;
- gelosie o persiane che si aprano verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale se la strada è con marciapiede; di m. 4,50 se la strada è senza marciapiede.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 dal piano stradale o dal marciapiede. E' consentito installare pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale fino ad un'altezza di m 1,5.

I balconi e i bow window non possono collocarsi ad una altezza inferiore a m 3,20 sopra il piano del marciapiede e non possono oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. In caso di inesistenza del marciapiede non può essere inferiore a m 4,50 dal piano stradale.

### **Recinzioni e muri di cinta**

In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruamente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In

caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle esistenti.

Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente con siepe posta nella parte interna del lotto. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano edifici.

### **Impianti tecnologici all'esterno degli edifici**

Gli impianti tecnologici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture) posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione.

Nelle nuove costruzioni devono essere installati in posizione tale da minimizzare la visibilità dagli spazi pubblici; a tale fine è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale in particolare per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.

Le antenne di ricezione radiotelevisiva di qualunque tipo devono essere collocate sulla copertura degli edifici o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.

Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospiciente sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica comunque mimetizzate in maniera armonica con il prospetto dell'edificio.

### **Vetrine e serrande**

Le vetrine, le insegne e le serrande di negozi ed esercizi commerciali in genere devono avere come quadro di riferimento l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio deve quindi rispondere a criteri di colorazione e trattamento delle superfici che fanno riferimento al linguaggio tradizionale.

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

Le insegne a bandiera non sono ammesse.

La collocazione di tende mobili aggettanti su spazi pubblici è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata, nonché, in caso di intervento su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, all'acquisizione del parere favorevole dell'organo competente

### **Chioschi ed edicole**

I chioschi e le edicole situate su spazio pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione.

L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Tali manufatti debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

L'installazione di chioschi, edicole o altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune.

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata, nonché, in caso di intervento su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, all'acquisizione del parere favorevole dell'organo competente.

### **27.2 Viabilità e mobilità**

Le determinazioni di Piano per la viabilità esistente e per le direttrici di progetto sono da ritenersi indicative e non prescrittive, da assumere come indirizzi condizionanti ma non vincolanti e da calibrare in sede di pianificazione e progettazione esecutiva, in relazione alle effettive condizioni di fattibilità locale.

E' in ogni caso da considerare vincolante, fino all'approvazione dei progetti esecutivi, la profondità delle zone di rispetto del nastro stradale. Dal momento dell'approvazione dei progetti esecutivi, in caso di scostamenti da quanto indicato nelle planimetrie del PSC, le fasce di rispetto si applicano dal limite dell'area di esproprio individuata nel progetto esecutivo.

Per la disciplina degli interventi in relazione alle fasce di rispetto delle strade extraurbane, si fa diretto rinvio a quanto stabilito nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento d'Attuazione.

Le fasce di rispetto stradale, fuori dal Territorio Urbanizzato, sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, reti tecnologiche, piantumazioni e sistemazione a verde,

conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi esistenti, ivi compresa la pratica agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'installazione di impianti di distribuzione carburanti nei limiti e con le prescrizioni di cui al relativo piano di settore, nonché alla legislazione regionale in materia.

Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono, per le fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

### **Mobilità pedonale e ciclopeditone**

Oltre a quanto specificatamente previsto nelle presenti Norme in relazione alla qualità delle strutture per la mobilità pedonale in ambito urbano, il PSC promuove la realizzazione di percorsi ciclabili e ciclo-pedonali, rendendoli compatibili con tutte le zone del territorio comunale, senza vincolo di destinazione urbanistica, fatti salvi i vincoli ostativi di natura geologica, strutturale e ambientale.

Per la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili si farà riferimento alla normativa di settore, di cui al DM n. 557/1999 Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.

### **27.3 Aree sottoposte a vincolo cimiteriale**

Il PSC individua cartograficamente le aree sottoposte a vincolo cimiteriale; in tali aree non è consentito, ai sensi dell'art. 358 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934, e del DPR n. 285/1990, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti.

E' ammessa la realizzazione di aree parcheggio al solo servizio della struttura cimiteriale.

E' ammessa la posa in loco di chioschi (strutture in legno o materiali metallici, prive di fondazioni, non stabilmente infisse al suolo e facilmente rimovibili) per la vendita dei fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna, in qualsiasi momento, a rimuovere il chiosco su semplice richiesta del Comune, senza avanzare indennizzo alcuno.

Sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di MO, MS, e i mutamenti di destinazione d'uso ai fini abitativi.

**V PARTE - TUTELA AMBIENTALE, NATURALISTICA E PAESAGGISTICA****28. AMBITI SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA (DL 42/2004)****Corsi d'acqua.**

Sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i art. 142, comma 1 lettera b, e ai sensi della LR 23/90 (iscritti nell'elenco delle Acque Pubbliche del Ministero dei Trasporti - RD 1775/1933 art. 1 comma 2):

- Vallone del Purgatorio
- Vallone San Ianni
- Vallone la Vorga o Giauca
- Vallone di Pelacca
- Vallone San Fantino
- Vallone Scavo
- Vallone i Comunelli e Salica
- Vallone Carbonara

Il PSC, ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera c del DL 42/2004, individua per tali corsi d'acqua la fascia di rispetto di m 150 per parte a partire dalle relative sponde o argini.

**Territori coperti da boschi ancorché percorsi dal fuoco.**

Sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i art. 142, comma 1 lettera g).

**Aree archeologiche**

Sono soggetti a vincolo ai sensi della L. 1089/39 e del DL 42/2004 e s.m.i.:

- Cave di età greca

**Emergenze storico testimoniali**

Sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i art ai sensi del DLgs. 42/2004 art. 2:

- Castello Aragonese di Le Castella
- Torre Vecchia (Capo Rizzuto)
- Torre Cannone (Capo Cimiti)
- Faro (zona militare)

Negli ambiti così come individuati nella Tavola "QNV.1", qualunque intervento edilizio, modificazione morfologica del suolo, realizzazione di infrastrutture o altri manufatti deve essere accompagnato da "autorizzazione paesaggistica" ai sensi dell'art. 146 del DL 42/2004

### 29. AMBITI DI INTERESSE NATURALISTICO. RETE NATURA 2000

Sul territorio comunale insistono aree di particolare interesse e pregio naturalistico che compongono la Rete Natura 2000, ovvero:

- SIC - *Fondali da Crotone a Le Castella* - IT 9320097
- SIC – *Dune di Sovereto* - IT 9320102
- SIC – *Capo Rizzuto* – IT 9320103

Il PSC recepisce le norme e le disposizioni di carattere comunitario, nazionale, regionale e provinciale riguardante i SIC.

Le norme che regolano interventi su tali ambiti sono specificate nella IV PARTE del presente REU.

### 30. RETE ECOLOGICA LOCALE

Il territorio comunale possiede diversi elementi di pregio che hanno qualità e caratteristiche per fungere da serbatoio di biodiversità specifica e possono divenire fulcro di un significativo consolidamento ecologico.

Il PSC definisce e articola la Rete ecologica che si articola come segue:

- Le Core areas costituite dai Sic;
- Le buffer zone ovvero le zone contigue e le fasce di rispetto adiacenti le core areas;
- I Corridoi ecologici principali e secondari;
- I paesaggi rurali con valore ecologico e di grande valore paesistico;
- Le aree interessate da attività antropiche che costituiscono ambiti di continuità ecologico-paesistica, ovvero le aree boscate e le aree agricole caratterizzate da colture prevalenti.

Le trasformazioni ammesse nelle aree che costituiscono la Rete Ecologica locale dovranno tendere a non frammentare, ridurre o alterare il grado di naturalità presente né avere impatti negativi incidendo direttamente o indirettamente sugli ecosistemi esistenti.

### 31. AMBITI DI PAESAGGIO

Gli ambiti di paesaggio definiscono l'intento progettuale strategico del PSC, ovvero la "tutela e valorizzazione ambientale e degli ecosistemi sensibili". Sono definiti in base ai caratteri e alle relazioni strutturanti individuate nel quadro conoscitivo allegato al PSC, e rappresentano il contesto all'interno del quale potenziare o consolidare la vocazione delle diverse parti del territorio, mantenendo l'equilibrio ecologico.

Gli ambiti di paesaggio individuati sono:

- Paesaggio dei Calanchi
- Paesaggio dei terrazzi marini
- Paesaggio costiero
- Paesaggio urbano

Al fine di rendere compatibili gli interventi nei diversi ambiti il PSC indicherà e prescriverà, in fase definitiva, le misure di salvaguardia e la disciplina gli interventi.

## VI PARTE - NORME FINALI E TRANSITORIE

### 32. DESTINAZIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PIANO

Per le aree utilizzate in maniera difforme dalle previsioni di PSC, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PSC stesso, sino all'attuazione delle nuove previsioni. In tali aree non è consentita la realizzazione di edifici e/o manufatti di alcun tipo.

Per gli edifici esistenti le cui destinazioni d'uso siano contrastanti con le previsioni di PSC, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PSC stesso sino all'attuazione delle nuove previsioni, nonché eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 33. MISURE DI SALVAGUARDIA

A seguito dell'adozione del PSC scattano le misure di salvaguardia per le quali in tutto il territorio comunale si applica la disciplina più restrittiva tra quella adottata e quella del Piano previgente.

I titoli abilitativi in vigore prima dell'adozione del PSC conservano la loro validità anche se in contrasto con le previsioni del PSC, sempreché i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di legge; decorso tale termine e riscontrate eventuali difformità con il PSC si verifica la decadenza d'ufficio.

Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del PSC, in conformità al Piano pre-vigente, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia.