



COMUNE DI PALERMITI
PROVINCIA DI CATANZARO

p s c

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ELABORATO
REU

DOCUMENTO DEFINITIVO

TITOLO
REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

SCALA

Sindaco
Francesco ALOISI

Responsabile Area Tecnica
Geom. Ubaldo VALENTINO

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO
Arch. Rocco CRISTOFARO

CONSULENTI
Dott. Agr. Rocco IAMELLO

Dott. Geol. Giuseppe FORMARO

COLLABORATORI
Ing. Cesare CONACI

DATA: Luglio 2014

AGGIORNAMENTO :

COMUNE DI PALERMITI
(PROVINCIA DI CATANZARO)

REGOLAMENTO EDILIZIO-URBANISTICO

PARTE I°

NORME URBANISTICHE

DOCUMENTO DEFINITIVO

INDICE

PARTE 1° - NORME URBANISTICHE -

TITOLO I. IL NUOVO PSC - Disposizioni Generali	pag. 7
Art. 1 - Oggetto , Finalità e Contenuti del Regolamento Edilizio ed Urbanistico	pag. 7
Art. 2 - Elaborati del PSC	pag. 8
Art. 3 - Riferimento agli elaborati cartografici	pag. 9
Art. 4 - Contenuti , campi di applicazione e modalità di variazione degli elaborati del PSC	pag. 10
Art. 5 - Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico	pag. 10
Art. 6 - Efficacia e Norme Transitorie	pag. 10
Art. 7 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.	pag. 11
Art. 8 - Riferimenti alle normative e ai Piani di area vasta	pag. 11
Art. 9 - Definizioni preliminari generali	pag. 11
Art. 10 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela	pag. 13
TITOLO II. NORME E DISPOSIZIONI URBANISTICHE	
CAPO 1. DEFINIZIONI	
Art. 11 - Definizioni e termini specifici	pag. 15
Art. 12 - Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamenti	pag. 17
Art. 13 - Immobili oggetto di condono/sanatoria	pag. 18
CAPO 2. ATTUAZIONE DEL PIANO	
Art. 14 - Partecipazione	pag. 18
Art. 15 - Definizione di perequazione	pag. 19
Art. 16 - Origine e trasferimento dei diritti edificatori	pag. 19
Art. 17 - Attuazione degli interventi: Perequazione, compensazione, premialità	pag. 20
Art. 18 - Standard, realizzazione, gestione e monetizzazione	pag. 21
Art. 19 - Passaggio dal PSC ai successivi POT	pag. 22
CAPO 3. PREMIALITA' ED INCENTIVI PER LA QUALITA'	
Art. 20 - Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere.	pag. 22
Art. 21 - Annotazione e registro incentivi.	pag. 23
Art. 22 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+30%).	pag. 23
Art. 23 - Nuovi edifici o Ristrutt. Edilizia - Premio urbanistico per classe energetica A (+20%).	pag. 24
Art. 24 - Nuovi edifici non residenziali - Energia rinnovabile - (+20%).	pag. 25
Art. 25 - Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (per recupero ad uso abitativo).	pag. 25
Art. 26 - Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%).	pag. 26

CAPO 4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Art. 27 - Definizione degli interventi sull'edificazione. pag. 27
Art. 28 - Norme generali relative alle destinazioni d'uso pag. 30
Art. 29 - Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso pag. 31

TITOLO III. SISTEMI E COMPONENTI DEL NUOVO PSC

CAPO 1. IL SISTEMA URBANO ESISTENTE E DI PROGETTO E LORO DISCIPLINA

- Art. 30 - Classificazione territoriale. pag. 34
Art. 31 - Disposizioni generali in relazione al sistema urbano pag. 35
Art. 32 - Ambiti urbanizzati. pag. 35
Art. 33 - Ambiti urbanizzabili. pag. 43
Art. 34 - Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e/o rottamazione. pag. 44

CAPO 2. IL SISTEMA EXTRAURBANO (TAF - Territorio agricolo e forestale)

- Art. 35 - Disposizioni generali in relazione al sistema extraurbano - TAF (zone E) pag. 45
Art. 36 - Classificazione del TAF pag. 46
Art. 37 - Indice degli interventi ammessi nel TAF pag. 48

CAPO 3. IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

- Promozione del sistema dei servizi pag. 51
Art. 38 - Standard urbanistici per Abitante Teorico. pag. 51
Art. 39 - Aree per i servizi pag. 51
Art. 40 - Ambiti nuovi per Servizi e Standard - F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi) pag. 52
Art. 41 - Ambiti nuovi per Servizi Straordinari - Protezione Civile, Discariche, Carburanti pag. 53
Art. 42 - Aree di parcheggio e dotazione minima (P). pag. 54

CAPO 4. IL SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE INFRASTRUTTURE

- Art. 43 - Le componenti del sistema pag. 58
Art. 44 - Infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pag. 58
Art. 45 - Infrastrutture stradali pag. 58
Art. 46 - Aree e fasce di rispetto pag. 59
Art. 47 - Linee per il trasporto energetico pag. 59
Art. 48 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni pag. 60

CAPO 5. IL SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICA E DI SALVAGUARDIA

- Art. 49 - Disposizioni per le aree di interesse paesaggistico e ambientale pag. 60
Art. 50 - Tutela del sistema forestale e boschivo (art 142 comma 1 punto g del D.Lgs 42/04) pag. 61
Art. 51 - Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere a-c) pag. 62
Art. 52 - Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 pag. 62

CAPO 6. SICUREZZA DEL TERRITORIO

- Art. 53** - Ambiti di rischio idraulico, di stabilità e sismica pag. 62
Art. 54 - Permeabilità dei suoli pag. 62
Art. 55 - Modificabilità degli ambiti di rischio pag. 62

TITOLO IV- DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO e SISMICO DEL TERRITORIO

- Art. 56** - Carta geologica dell'utilizzo pag. 65
Art. 57 - Prescrizioni geologiche pag. 66
Art. 58 - Rischio sismico pag. 68

TITOLO V - DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

- Art. 59** - Risparmio energetico negli edifici e nelle aree libere pag. 71
Art. 60 - Gestione efficiente e recupero del ciclo delle acque pag. 72

PARTE 2° - NORME GESTIONALI E COSTRUTTIVE -

TITOLO I - PROGETTI E PROGRAMMI PUBBLICI - STRUMENTI ATTUATIVI

- Art. 61** - Opere pubbliche di competenza comunale pag. 74
Art. 62 - Progetti e programmi per settori specifici pag. 74
Art. 63 - I Piani Attuativi Unitari (PAU) e loro documenti costitutivi pag. 74
Art. 64 - Domanda e procedura di valutazione dei PAU di iniziativa privata pag. 76
Art. 65 - Procedura di valutazione per i PAU di iniziativa pubblica pag. 77
Art. 66 - Approvazione e validità dei PAU pag. 77

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- Art. 67** - Norme di carattere generale pag. 79
Art. 68 - Titoli abilitativi pag. 79
Art. 69 - Soggetti aventi titolo pag. 79
Art. 70 - Comunicazione di inizio lavori (Edilizia Libera) pag. 80
Art. 71 - Segnalazione Certificata di Inizia Attività pag. 80
Art. 72 - Denuncia di inizio attività pag. 81
Art. 73 - Permesso di costruire pag. 82
Art. 74 - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire pag. 85
Art. 75 - Rilascio del Permesso di Costruire pag. 86
Art. 76 - Contributo di costruzione pag. 87
Art. 77 - Decadenza e annullamento pag. 88
Art. 78 - Deroghe pag. 88
Art. 79 - Pubblicità dei Permessi di Costruzione pag. 88

TITOLO III. - CONDUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA -

Art. 80 - Inizio dei lavori	pag. 90
Art. 81 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	pag. 90
Art. 82 - Organizzazione del cantiere	pag. 91
Art. 83 - Ultimazione dei lavori	pag. 91
Art. 84 - Pulizia delle strade	pag. 92
Art. 85 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico	pag. 92

TITOLO IV. - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI -

Art. 86 - Opere soggette a certificato di agibilità	pag. 94
Art. 87 - Certificato di agibilità	pag. 94
Art. 88 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 94

TITOLO V. QUALITÀ FORMALE E ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI

Art. 89 - Prescrizioni generali	pag. 97
Art. 90 - Decoro delle costruzioni	pag. 97
Art. 91 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	pag. 97
Art. 92 - Murature, intonaci e tinteggiature	pag. 98
Art. 93 - Infissi, serramenti esterni ed opere in ferro	pag. 98
Art. 94 - Elementi aggettanti, tende, gronde e pluviali	pag. 98
Art. 95 - Insegne d'esercizio, vetrine, bacheche e cartelli pubblicitari	pag. 99
Art- 96 - Recinzioni e muri di cinta	pag. 99
Art. 97 - Passi carrabili	pag. 100
Art. 98 - Marciapiedi, aree pedonali e sistemi di sicurezza per la mobilità pedonale	pag. 100
Art. 99 - Chioschi ed edicole	pag. 100

TITOLO VI. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 100 - Decadenza di norme in contrasto	pag. 102
Art. 101 - Poteri di deroga	pag. 102
Art. 102 - Misure di salvaguardia	pag. 102

COMUNE DI PALERMITI

Regolamento Edilizio Urbanistico

TITOLO I - IL NUOVO PSC - Disposizioni Generali -

IL NUOVO PSC - Disposizioni generali -

Il presente schema normativo rappresenta una prima stesura del REU da allegare al Documento Definitivo del PSC. Pertanto, sempre rispettando le linee generali del presente, ci si riserva di effettuare aggiornamenti e calibrature della normativa qui esposta che si comporrà dei seguenti elementi:

- 1° parte- REU , Norme Urbanistiche;
- 2° parte - REU , Norme Costruttive;

Art. 1 - Oggetto , Finalità e Contenuti del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n° 19/02: " *Il Regolamento edilizio ed urbanistico (R.E.U.) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di abitato definite dal Piano Strutturale Comunale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile*".

Il R.E.U. ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure da seguire.

Il R.E.U. costituisce , infatti, la parte gestionale del Piano Strutturale e pertanto attua, precisa e dettaglia le indicazioni in esso contenute, oltre a stabilire le trasformazioni e gli interventi relativi agli ambiti che caratterizzano il territorio comunale.

Il R.E.U. inoltre contiene:

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di risparmio energetico e sicurezza antisismica, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche e sanitarie di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi urbanistici e architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito;
- i vincoli e le condizioni di fatto e di diritto relative alle trasformazioni del territorio e degli immobili, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali presenti e alla qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, anche in riferimento agli strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata (disposizioni legislative e strumentali ai diversi livelli di governo del territorio);
- l'insieme delle regole relative alle dotazioni territoriali di standard e infrastrutture di interesse generale, nonché le modalità di concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- l'insieme delle regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e sanitari di interesse edilizio;
- i parametri urbanistici ed edilizi e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione.

Art. 2 - Elaborati del PSC

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è costituito dai seguenti elaborati:

(A) Elaborati illustrativi:

Relazione illustrativa

(B) Elaborati grafici del quadro conoscitivo:

Q1 - Quadro di riferimento normativo e della pianificazione

- *TAV.QC1-1-Inquadrimento Urbanistico generale*
- *TAV.QC1-2-Inquadrimento di dettaglio*
- *TAV.QC1-3-La Pianificazione Sovracomunale - QTRP - PTCP -*
- *TAV.QC1-4-La Pianificazione Comunale vigente - (P.d.F.) -*

Q2 - Il Sistema Ambientale

- *TAV.QC2-1-La Carta dell'Uso reale del suolo (scala 1:5000)*
- *TAV.QC2-2-La Carta dell'utilizzo del suolo (scala 1:5000)*
- *TAV.QC2-3-Il sistema dei vincoli*
- *TAV.QC2-4-Il P.A.I. Perimetrazione delle Aree a Rischio e/o Pericolo di Frana*
- *TAV.QC2-5-Planimetria catastale con Individuazione Usi Civici*

Q3 - Il Sistema Strutturale Economico e Sociale

- *TAV.QC3-1-L'evoluzione del Costruito*
- *TAV.QC3-2-L'utilizzo delle aree edificabili nel P.d.F.e gli standards urbanistici*
- *TAV.QC3-3-La carta dell'utilizzo del Suolo - Centro Abitato -*
- *TAV.QC3-4-L'andamento della popolazione*
- *TAV.QC3-5-Il Tessuto Edilizio esistente (Volumi)*

Q4 - Il Sistema Strutturale Morfologico

- *TAV.QC4-1-Analisi delle reti - La Mobilità -*
- *TAV.QC4-2-Analisi delle reti - La Rete Idrica -*
- *TAV.QC4-3-Analisi delle reti - La Rete Fognaria -*
- *TAV.QC4-4-Analisi delle reti - La Rete Metano -*

(C) Elaborati grafici del progetto urbanistico :

Il Modello Strutturale del PSC

TAV. PU-1 - " Carta dell'assetto urbanistico generale- scala 1:5.000

TAV. PU-2 -"Carta di dettaglio del progetto urbano (su CTR) scala 1:2.000

TAV. PU-3 - Carta di dettaglio del progetto urbano (su base Catastale) scala 1:2.000

TAV. PU-4 - " Carta di dettaglio degli standards e delle infrastrutture, nel centro urbano su CTR

TAV. PU-5 - " Carta di raffronto tra il progetto urbano ed i vincoli del P.A.I. su CTR scala 1:2000

TAV. PU-6 - " Carta di raffronto tra il progetto urbano e la carta dell'utilizzo del suolo su CTR

Elaborati normativi:

Regolamento Edilizio e Urbanistico.

Valutazione Ambientale Strategica:

- o *Tav. RA - "Rapporto Ambientale"*

Allegati:

Studio Agropedologico

- o *Relazione Agropedologica*
- o *elaborato 2: Carta Pedologica*
- o *elaborato 3: Carta uso del suolo*
- o *elaborato 4: Carta della Zonizzazione*
- o *elaborato 5: Carta degli Incendi*

Studio Geomorfologico

- o *Relazione e Allegati cartografici*
- o *Carta Geologica* Tav. 1 Scala 1:5000
- o *Carta Geomorfologica e perimetrazioni PAI* Tav. 2 Scala 1:5000
- o *Carta dell'Utilizzo* Tav. 3 Scala 1:5000
- o *Carta Geologica* Tav. 4 Scala 1:2000
- o *Carta Clivometrica* Tav. 5 Scala 1:2000
- o *Carta Geomorfologica e Perimetrazioni PAI* Tav. 6 Scala 1:2000
- o *Carta dell'Utilizzo* Tav. 7 Scala 1:2000
- o *Carta della Pericolosità sismica* Tav. zs Scala 1:5000
- o *Carta Idrogeologica* Tav. idr. Scala 1:5000
- o *Sezioni* Tav. Sez. geologiche e idrog.

In particolare il PSC , all'interno degli elaborati che lo costituiscono, individua:

- 1. IL SISTEMA URBANO ESISTENTE E DI PROGETTO , così costituito:**
 - *sistema insediativo storico;*
 - *sistema insediativo urbanizzato;*
 - *sistema insediativo urbanizzabile;*
- 2. IL SISTEMA EXTRAURBANO , così costituito:**
 - *sistema agricolo e forestale;*
- 3. IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE , così costituito:**
 - *sistema dei servizi ;*
 - *sistema delle attrezzature.*
- 4. IL SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICA E DI SALV. , così costituito:**
 - *sistema di tutela paesaggistica;*
 - *sistema di salvaguardia idrogeologica.*

Art. 3 - Riferimento agli elaborati cartografici

Le prescrizioni del Regolamento urbanistico fanno riferimento agli elaborati cartografici così come espressamente indicato negli articoli di seguito riportati.

In particolare il Regolamento urbanistico fa riferimento ai seguenti elaborati grafici che assumono valore prescrittivo:

- o *- Gli elaborati del Quadro Conoscitivo per la sezione Q2 (Il Sistema Ambientale)*
- o *- TAV. PU-1 - " Carta dell'assetto urbanistico generale- scala 1:5.000*
- o *- TAV. PU-2 "Carta di dettaglio del progetto urbano (su CTR) scala 1:2.000"*

Art. 4 - Contenuti , campi di applicazione e modalità di variazione degli elaborati del PSC

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ha il valore indicativo, per tutto il territorio comunale a tempo indeterminato, delle grandi scelte dell'assetto del territorio e deve essere rispettato in tutti gli atti amministrativi comunali. La sua variazione deve ripercorrere l'iter di formazione di un nuovo P.S.C.. In particolare costituiscono variante al P.S.C. le modifiche degli elaborati costitutivi il quadro conoscitivo e degli elaborati - **TAV. PU-1 e TAV. PU-2 / 3.**

Il P.S.C. classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e Agricolo-Forestale e definisce per ogni ambito i requisiti quantitativi e qualitativi min. e max. ed i relativi parametri da applicarsi anche in fase di POT Comunali.

Il Piano Operativo Temporale (P.O.T.) contiene le scelte relative alle priorità sociali, agli investimenti pubblici e privati realisticamente attivabili nel breve periodo, alle opere e agli interventi concretamente fattibili nel medesimo periodo ed ha valore prescrittivo in tutti i suoi elementi e deve essere rispettato per tutti gli interventi di trasformazione del territorio assentiti mediante Permessi di Costruire , DIA, SCIA, Autorizzazioni, ect..

Art. 5 - Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico e modalità di variazione del REU

Il Regolamento Urbanistico conferma l'articolazione del Piano strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

Costituisce variante al REU la modifica degli elaborati **TAV. PU-1 "Carta dell'assetto urbanistico generale- scala 1:5.000"** , **TAV. PU-2 "Carta di dettaglio del progetto urbano (su CTR) scala 1:2.000"** e la modifica delle presenti norme.

Art. 6 - Efficacia e norme transitorie

Salvaguardia. Dall'adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi esistenti.

Strumenti in itinere: Il presente P.S.C. conferma gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, ed inoltre supera e annulla tutte le previsioni del precedente Piano urbanistico generale.

Fino all'adozione del Documento definitivo del PSC esecutivo e/o fino all'approvazione del POT Comunale, il PSC detta norme di indirizzo per le aree di nuovo impianto, ovvero urbanizzabili, ma rimane immediatamente operativo per tutti gli ambiti già urbanizzati.

I Permessi di costruire rilasciati prima della data di adozione del PSC rimangono in vigore per tutta la durata della loro validità ai sensi di legge, anche qualora in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche. Successivamente a tale data si applicano le presenti Norme

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PSC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione edilizia.

I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PSC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili individuati, rispettivamente, per le diverse zone e ambiti.

Art. 7 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere assentiti mediante Permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POT in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del REU, al di fuori della programmazione del POT;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal REU e, ove previsto, dal POT;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POT;
- che nei casi previsti dal PSC e dal POT, il Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) ,al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di Costruire, sia regolarmente approvato e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta e registrata..

In tutti gli ambiti del PSC, ad eccezione degli ambiti urbanizzabili (TDU), qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, le stesse, per la porzione o tratto dalla pubblica condotta al confine del lotto o dei lotti interessati dall'intervento, saranno eseguite direttamente dal Comune e saranno a totale carico del privato o dei privati interessati all'intervento edilizio. Lo stesso Ente provvederà alla riscossione delle somme impegnate, all'atto del rilascio del Permesso a Costruire come quota per oneri concessori.

Art. 8 - Riferimenti alle normative e ai Piani di area vasta

Il Documento preliminare del PSC e del REU è formato con i contenuti previsti all'Art. 27 della Legge regionale 16 Aprile 2002 n° 19 e successive modifiche e integrazioni - di seguito richiamata in sintesi come LR 19/2002 - acquisendo criticamente, inoltre, quanto previsto in materia dalle Linee Guida della Pianificazione regionale della Regione Calabria. Rappresentano altresì riferimenti essenziali per il Documento Definitivo il Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP), adottato con Delibera del Consiglio Regionale n. 300 del 22 Aprile 2013, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il P.E.A.P. (Piano Energetico Ambientale Provinciale) della provincia di Catanzaro.

Il PAI, per come approvato dagli organi competenti, viene integralmente recepito dal PSC che comunque detta norme di maggiore dettaglio e specificazione in materia.

Art. 9 - Definizioni preliminari generali

Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito;
- da una zona o insieme di zone di tutela;
- da un insieme di immobili identificabili come insieme organico costruito.

Ambito (o sub-ambito) è una porzione di territorio individuata dal PSC e dal REU, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla

base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti, vincoli e condizioni) a tali porzioni di territorio, in base all'art 20 della LUR.

Per il territorio urbanizzato e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta. Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e REU) con perimetrazioni continue e ineludenti apposite a seconda delle sub zone.

La zona di tutela (verde di mantenimento totale) è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma generalmente non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.

Talune zone di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale, di pertinenza fluviale, ecc.

Comparto è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal REU o dal POT quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

Ai sensi delle leggi vigenti il presente P.S.C. e successivamente anche l'Amministrazione Comunale dispone, nei diversi ambiti, la formazione di Comparti (di cui alla legge n. 1150/42 e successive integrazioni), al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i diversi soggetti interessati.

Il Comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili (terreni ed edifici) contenuti nel perimetro che lo definisce. Per esso il Piano indica le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie, le funzioni ammissibili e la edificazione complessiva consentita. Tale edificazione viene ripartita tra tutti i proprietari dei terreni inclusi nel Comparto, in proporzione alla frazione percentuale posseduta da ciascuno di essi.

Qualora sul terreno sia già presente un edificio, la sua volumetria viene sottratta a quella spettante al terreno stesso; nel caso in cui la volumetria stessa sia superiore a quella spettante alla porzione di terreno, tutta la proprietà di pertinenza viene stralciata dal Comparto edificatorio e non può essere oggetto di interventi di nuova edificazione.

Il Sindaco invita i proprietari degli immobili ed aree inclusi in un Comparto a riunirsi in Consorzio, allo scopo di procedere alla realizzazione degli interventi previsti. Il Comparto urbanistico può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel Comparto medesimo, dal Comune o da altri Soggetti pubblici e privati. A costituire il Consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza.

In fase di attuazione dei Comparti la Giunta può autorizzare, di concerto con il Responsabile dell'U.T.C., la suddivisione del comparto stesso in più "unità di intervento": ciò a condizione che per ciascuna di esse vengano previste cubature, superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali, in riferimento alla distribuzione prevista per l'intero Comparto, e che da parte dei proprietari inclusi nella "unità" siano cedute al Comune, le percentuali di aree previste in ogni ambito, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza dello stesso.

Il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato alla firma di un "atto unilaterale d'obbligo" che impegna i soggetti rappresentati ad attuare tutte le indicazioni del Piano urbanistico ed a realizzare le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria necessarie, secondo l'elenco dettagliato allegato all'atto stesso e contenuto nella Convenzione relativa

all'intero Comparto ed a seguito della realizzazione di almeno il 60% delle opere di urbanizzazione previste nello stesso atto d'obbligo.

Art. 10 - Organizzazione delle norme d'ambito e prevalenza delle norme di tutela

In ciascun ambito sono espresse, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POT, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al REU, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POT, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile.

Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sempre sulle norme di ambito del REU e sulle norme del POT.

TITOLO II. - NORME E DISPOSIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1. DEFINIZIONI

Art. 11 - Definizioni e termini specifici

Ai fini delle trasformazioni del territorio per i termini specifici usati nell'ambito della presente normativa valgono le seguenti definizioni:

Zona:

Il termine indica aree del territorio comunale omogenee sotto il profilo della funzione prevalente.

Comparto

Il termine indica all'interno di ogni Zona l'articolazione delle singole specificità per come specificato nel precedente art. 9.

Area Unitaria di Intervento

Il termine indica, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento del tessuto edilizio e di nuovo impianto, nelle Schede Progettuali (Zone TU_B1 - TU_B2 e TU_B3) le aree soggette a intervento unitario attuabile a mezzo di intervento diretto, di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione e/o Comparti Edificatori.

Schede Progettuali

Il termine indica progetti unitari che interessano aree strategiche o temi specifici della struttura insediativa la cui definizione è considerata fondamentale e prioritaria per la realizzazione degli obiettivi del P.S.C.

La Normativa specifica può essere corredata da Schede Progettuali che stabiliscono le indicazioni planivolumetriche per la loro realizzazione.

Superficie territoriale (St)

St misura in mq la superficie reale complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione, comprendente, oltre alla superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Sf misura in mq la superficie reale dell'area destinata all'edificazione (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie è comprensiva di strade private e di spazi privati scoperti destinati a parcheggio all'aperto, verde privato o altro e comunque sempre inedificati.

Superficie lorda di pavimento (Slp)

Slp è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani che compongono l'edificio, compresi i piani parzialmente entro terra abitabili, compresi gli elementi costruttivi (muri, pilastri, ecc.) con esclusione di pilotis, logge, porticati di uso pubblico o di uso privato se contenuti nel 15% della Slp di ogni singolo piano, verande, balconi, terrazze, locali termici e tecnologici.

Sono altresì esclusi dal computo della SIp le superfici entro e fuori terra destinate ad autorimessa, magazzini e locali deposito a stretto servizio della residenza aventi altezza interna non superiore a mt. 2,40.

Superficie coperta (Sc)

Sc è la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi e porticati. Sono esclusi da tale computo le parti aggettanti aperte come sporti di gronda, pensiline, balconi e simili, purché la sporgenza non sia superiore a ml. 1,50 dalla struttura portante.

Rapporto di copertura (Rc)

Rc misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

Rapporto SIp/Sf (Rs)

Rs = S_{Ip}/S_f misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione territoriale (It)

Misura in mq/mq la Su max realizzabile nella superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.

Indice di utilizzazione fondiaria (If)

Misura in mq/mq la Su max. realizzabile all'interno della superficie fondiaria.

Altezza degli edifici (H)

L'altezza degli edifici misura la distanza massima intercorrente tra la quota del piano del marciapiede o la quota naturale media del terreno e la linea di intradosso del solaio di copertura o la linea di gronda nel caso di copertura inclinata.

L'altezza di un edificio corrisponde a quella della sua facciata più alta.

Volume (V)

Il volume è costituito dalla somma dei prodotti delle SIp dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate da pavimento a pavimento, considerando per l'ultimo piano l'intradosso dei solai di copertura o la linea di gronda nel caso di coperture inclinate. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

Abitanti teorici insediati

Ai fini della determinazione della capacità insediativa del nuovo PSC e del conteggio degli standards si è assunto il parametro **120 mc/abitante**.

Distanza minima dai confini (Dc)

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento della SIp si mantengono le distanze preesistenti; in caso di interventi di recupero con incremento della SIp se si tratta di:

- sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00;
 - ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00.
- Per gli interventi di nuova costruzione: ml 5,00, salvo indicazione diversa negli elaborati grafici del Documento Preliminare.

Distanza tra gli edifici (De)

Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degli edifici, che si fronteggiano.

Nel caso di interventi di recupero senza incremento della SIp, si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SIp:

- ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di ml 12,00;
- ml 10,00 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di ml 12,00, fatte salve distanze maggiori per il rispetto delle norme antisismiche;
- per le sopraelevazioni saranno mantenute le distanze preesistenti con un minimo di ml 6,00. Per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto.

Distanze dal filo stradale (Ds)

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerata ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri scarpate, ecc.).

Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada e il piano terra del fabbricato.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori delle Zone urbanizzate (TU) e urbanizzabili (TDU) dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1444/68 e le fasce di rispetto previste dal nuovo Codice della Strada.

Superficie permeabile (Sp)

E' la superficie di ogni singolo lotto che consente il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate. La quantità minima di aree permeabili in ogni singola zona è specificamente stabilita dalla relativa normativa.

Art. 12 - Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamenti

In caso di difformità, e anche nel caso di difficoltà interpretative, fra gli elaborati del PSC prevale comunque il REU; fra gli elaborati grafici prevalgono le Tavole in scala più dettagliata.

La Tavola del Progetto di Assetto Urbanistico prevale sulla Tavola della Carta dei vincoli, fermi restando comunque vincoli e tutele derivanti dalla legislazione di settore e dalla pianificazione sovraordinata.

Gli elaborati grafici del PSC fanno testo nella versione cartacea, debitamente firmata e timbrata, depositata, insieme a tutti gli elaborati del PSC, presso la Segreteria comunale ed, in copia conforme, presso l'Ufficio del RUP del comune di Palermiti e se fornita di firma digitale nella versione digitale esposta su internet.

L'Amministrazione si riserva aggiornamenti ed approfondimenti degli elaborati, al fine di garantire sistematicamente al processo di Piano i necessari supporti tecnici, anche in fase attuativa, con particolare riferimento alla tutela del territorio ed ai fattori della sicurezza ambientale e sismica.

Art. 13 - Immobili oggetto di condono/sanatoria

Eventuali edifici, fabbricati e interventi di qualsiasi natura (legno, c.a., muratura, laminati, acciaio, ecc.) **realizzati prima dell'entrata in vigore del presente REU, anche se non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione**, in deroga agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239), **possono ottenere il permesso in sanatoria** se l'intervento risulti conforme alla nuova disciplina urbanistica ed edilizia vigente, previo il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura tripla oltre al reperimento e/o monetizzazione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal successivo **art. 18** del presente REU. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo.

La relativa richiesta di permesso in sanatoria dovrà essere presentata entro e non oltre mesi 12 (dodici) dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

CAPO 2. ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14 - Partecipazione

Il PSC si avvale dei percorsi partecipativi con l'obiettivo di accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, valorizzando il contributo conoscitivo e propositivo derivante dalla percezione degli abitanti, dalla creatività diffusa e dalle pratiche d'uso in atto;

Il PSC promuove l'attivazione di forme di partecipazione, basate sulla trasparenza, sulla responsabilità, sulla collaborazione, sulla distinzione dei ruoli, con l'obiettivo di coinvolgere i seguenti soggetti nella costruzione delle politiche di attuazione e sviluppo delle scelte del PSC:

- le Istituzioni e gli Enti che esprimono interessi generali della collettività;
- i portatori d'interessi pubblici particolari, volti a garantire il buon funzionamento, la sicurezza, la tutela del territorio e dei suoi beni;
- le organizzazioni sociali ed economiche;
- i singoli cittadini (con particolare attenzione ai più giovani).

Informazioni: Il PSC riconosce una completa e trasparente informazione come condizione necessaria per ogni azione di coinvolgimento attivo dei cittadini. Per questo motivo, ai fini della diffusione di informazioni di carattere urbanistico, individua :

- nelle azioni di accompagnamento di piani e progetti, la principale modalità di trasmissione delle informazioni a livello locale.
- nel sito Web comunale che dovrà essere esaustivo nel dare le informazioni sull'intero processo dei progetti comunali e dei piani urbanistici oltre a dare esaustive informazioni sulla gestione edilizia del Piano, ovvero delle pratiche edilizie private.

Consultazione e progettazione partecipata. L'elaborazione degli strumenti operativi e attuativi è accompagnata da percorsi partecipativi di consultazione e progettazione, di volta in volta concordati con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni.

Un documento finale, sotto forma di "Rapporto", restituisce in modo esauriente e completo le varie fasi del percorso partecipativo, i differenti contributi, gli esiti cui si è pervenuti e le loro motivazioni. Tale Rapporto accompagna l'atto dell'approvazione degli strumenti urbanistici ed edilizi conseguenti e costituisce un riferimento per le successive fasi di attuazione degli strumenti operativi, attuativi o settoriali.

Art. 15 - Definizione di perequazione

Diritto edificatorio: situazione soggettiva di vantaggio avente ad oggetto la facoltà di edificare nei limiti e nelle forme previste dal PSC, espresso dall'indice di utilizzazione in termini di superficie utile lorda o volumetrica ed esercitabile all'interno del territorio di riferimento. I diritti edificatori sono formati come seguito:

- Indice territoriale di base;
- Indice spettante al Comune (permutate con privati, edilizia residenziale pubblica, compensazioni per vincoli ambientali);
- Bonus per attuazione della perequazione (+1%);

Credito edilizio: situazione oggetto di accordi, contratti, cessioni o trasferimento di diritti edificatori, anche negoziabili tra privati ed esercitabile, da parte del creditore, su ambiti del territorio comunale preventivamente individuati dal PSC;

Compensazione: attribuzione di diritti edificatori riconosciuti in forma sostitutiva o integrativa delle indennità di espropriazione o altre indennità conseguenti all'opposizione di vincoli urbanistici. Sono le aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo;

Premialità perequativa: attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, rispetto a quello previsto in via ordinaria dal PSC, riconosciuto quale premio per il raggiungimento di specifiche finalità perequative;

Perequazione: attribuzione di un diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, al fine di realizzare la trasformazione urbanistica dell'ambito;

Ambito: macro-zona da attuare anche attraverso comparti urbanistici;

Comparto Urbanistico: unità minima di intervento per l'applicazione della perequazione, della compensazione, e della premialità. È attuato mediante una scheda di intervento planovolumetrica o un piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati riuniti per come meglio descritto nel precedente art. 9.

Art. 16 - Origine e trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori possono essere generati da:

- Perequazione;
- Compensazione;
- Premialità;

il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire su:

- **Stesso comparto:** il trasferimento di diritti edificatori fra proprietà contigue ricomprese nello stesso comparto di attuazione;
- **A distanza :** il trasferimento dei diritti edificatori avviene liberamente purché sempre compresi in ambiti simili.

Art. 17 - Attuazione degli interventi : Perequazione, Compensazione, Premialità

Il presente piano individua la perequazione e la compensazione urbanistica quali strumenti per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione. Il PSC individua le zone soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica".

Dette zone sono articolate in "ambiti urbanizzati (TU_B1.1/2/3 ; TU_B2 ; TU_B3.) ed urbanizzabili (TDU.D)" . Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione di parti di abitato secondo un progetto coordinato.

A ciascun "ambito di perequazione urbanistica", individuato con apposita numerazione negli elaborati del PSC (esempio TU_B2.1), è dedicata una "scheda di progetto" nella quale sono individuati:

- l'indice di edificabilità territoriale (It) assegnato alle aree comprese entro il perimetro definito nel PSC;
- lo schema di progetto per l'assetto complessivo dell'area, con riferimento particolare alle aree ed edifici per la residenza o altra destinazione privata, alla rete viaria, agli spazi di sosta e parcheggio, alle aree da riservare a servizi e verde pubblico.

Il P.S.C. definisce i "comparti ad intervento diretto" in cui può essere applicata la perequazione e si definisce fin da subito le modalità d'utilizzo delle aree per essere utilizzate attraverso il permesso di costruire diretto e conseguentemente definisce altresì le aree da cedere al Comune gratuitamente.

Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planivolumetriche alternative purché firmate dai proprietari interessati e preventivamente sottoposti all'A.C..

Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte di scheda non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.

L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del PSC.

Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

L'acquisizione delle aree necessarie per l'intervento avviene attraverso lo strumento della "perequazione urbanistica", senza oneri per l'Amministrazione e possibilmente secondo lo schema previsto nel presente REU.

L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PSC. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Specifico atto di convenzione preciserà, per il Comparto, gli impegni già indicati dal Piano Urbanistico (Lottizzazione o di recupero), in merito a:

- cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazione fissata dal P.S.C.;
- cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree di compensazione per i servizi pubblici predeterminati dal PSC.
- assunzione a carico dei soggetti firmatari del presente atto degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, indicate come necessarie dal Piano particolareggiato;
- termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto di convenzione.
- In particolare l'attuazione degli interventi deve rispettare le quantità e qualità delle aree necessarie (standards urbanistici), indicate dal Piano Urbanistico per le aree pubbliche previste.

All'interno dei Comparti di Attuazione, definiti dal PSC e dall'eventuale POT, gli interventi si attuano attraverso Piani Attuativi Unitari (PAU) negli ambiti urbanizzabili (TDU.D) o attraverso le eventuali schede di intervento predisposte dal PSC negli ambiti urbanizzati (TU_B1 - TU_B2 e TU_B3). I diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal PSC. Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune (Compensazione).

Le aree interne ai PAU già convenzionati e non scaduti sono inserite nei successivi POT confermando i diritti edificatori del Piano Attuativo .

Compensazione

Il PSC ritiene di poter attuare tutti gli elementi compensativi per far ottenere all'Amministrazione pubblica tutti gli edifici e/o aree di cui ha bisogno per l'attuazione del bene pubblico.

Premialità e incentivi

Il PSC ritiene di dover utilizzare il sistema delle premialità al fine di incentivare le buone pratiche edilizie ed urbanistiche e pertanto utilizza un set molto vario di norme per le quali si rinvia agli articoli specifici del presente REU.

Art. 18 - Standard, realizzazione, gestione, monetizzazione

In luogo della cessione di aree a standard o della loro monetizzazione, è consentita la realizzazione e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto. In questo caso il Comune approva uno schema di convenzione da applicare generalmente.

Le superfici inferiori a mq. 100 da cedere al Comune per standard o parcheggi di relazione devono essere monetizzate, salvo che non sia possibile realizzare almeno n° 4 parcheggi direttamente accessibili da pubblica via.

Nel caso di interventi su lotti di superficie pari o inferiore a 3000 mq è possibile la monetizzazione qualora sia oggettivamente dimostrabile una delle seguenti ipotesi:

- l'impossibilità di accorpate dette aree ad altra area a standard;
- non siano direttamente collegabili a viabilità pubblica o di pubblico transito.

Come prima definizione questo PSC fissa nella misura iniziale di € 20,00 mq la possibile monetizzazione. La Giunta Comunale aggiorna una volta l'anno il corrispettivo di monetizzazione qui descritto.

Art. 19 - Passaggio dal PSC ai successivi POT

Il presente PSC rappresenta la cornice delle scelte di pianificazione del Comune di Palermiti ed in prima istanza contiene al suo interno anche il 1° POT, ovvero questo PSC determina che la fase del passaggio dal Documento Preliminare, attraverso la Conferenza di Pianificazione, al Documento Definitivo contiene al suo interno alcune esecutività tipiche dei POT.

Per ottemperare a tale impostazione questo PSC decide che l'avvio dei singoli POT debba avvenire esclusivamente attraverso un Bando Pubblico di Interessi Specifici di attuazione delle singole indicazioni del PSC che entrano a far parte della pianificazione urbanistica attraverso una pratica convenzionale pubblico/privato.

Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

L'accordo attuativo del POT contiene almeno i seguenti elementi:

- a) termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PAU;
- b) parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POT e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
- c) obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree,), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- d) eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- e) eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;

Durata temporale dei POT e delle Convenzioni

Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del POT, ovvero decadenza per nuove elezioni, il Comune predisporrà e approverà un nuovo POT. I PAU e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POT, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Durante il periodo di vigenza del POT il Comune potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del Piano Operativo, all'approvazione di una Variante del POT stesso, nel rispetto del PSC.

CAPO 3. PREMIALITA' ED INCENTIVI PER LA QUALITA'

Art. 20 - Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere.

Un edificio può usufruire degli incentivi per la qualità, durante la validità del PSC, di cui ai successivi articoli una sola volta e per un solo articolo, ovvero gli incentivi non sono cumulabili.

Il Direttore dei lavori, prima in sede di progetto e poi in sede di collaudo finale dell'opera, dovrà relazionare e/o dimostrare:

1. **Giudizio sintetico** e dichiarazione di conformità progettuale di un tecnico abilitato (in corso d'opera e a lavori ultimati) basato sulla presenza dei requisiti del "Premio Urbanistico", sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione;
2. **Dichiarazione di conformità** rilasciata ai sensi della L.46/90 dall'impresa installatrice dell'impianto di produzione dell'energia e idro-sanitario secondo le norme vigenti;
3. **Certificazione energetica, resa da tecnico abilitato;**

Nel caso di mancata osservanza degli impegni assunti, al fine della validità del permesso di costruire o altra autorizzazione, la costruzione non potendo godere del beneficio dell'aumento volumetrico, sarà considerata abusiva per la parte riferita all'aumento di volumetria se divisibile, altrimenti per l'intera costruzione, e sarà perseguibile secondo le norme vigenti.

Art. 21 - Annotazione e registro incentivi.

Al fine di valutare la volumetria e la superficie lorda aggiuntiva, ai sensi degli standard minimi di legge, gli incentivi di cui ai successivi articoli e tutte le altre premialità di cui ai precedenti articoli, vengono annotati nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi.

Art. 22 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+30%).

La rispondenza del progetto di nuovi edifici ai seguenti requisiti viene premiata con l'incentivo dell'aumento della volumetria (densità fondiaria) del 30% rispetto alle norme per le diverse zone di seguito elencate.

Le modalità di realizzazione dell'edificio scelte dal progettista devono rispondere ai requisiti ecosostenibili indicati con il presente provvedimento e devono essere scelti tra i molti requisiti ecosostenibili ipotizzabili, perché:

- **Rispondono** ad esigenze, fortemente condivise, di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- Propongono livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- **Sono dimostrabili** in modo oggettivo in sede progettuale ed a lavori ultimati dal professionista abilitato, senza aggravamento del controllo pubblico.

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio di almeno uno dei sub punti compresi in ogni insieme e così individuati:

1 - Benessere ambientale

- 1.1 - Riverberazione sonora (per locali ampi)
- 1.2 - Permeabilizzazione: 40% aree di pertinenza permeabili.

2 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

- 2.1 - Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
- 2.2 - Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
- 2.3 - Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe **A**)
- 2.4 - Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
- 2.5 - Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)
- 2.6 - Apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua (solare termico).

3 - Fruibilità di spazi e attrezzature

- 3.1 - Accessibilità all'intero organismo edilizio (anziani e/o con handicap motori)
- 3.2 - Arredabilità funzionale per portatori di handicap e anziani

4 - Uso razionale delle risorse idriche

- 4.1 - Riduzione del consumo di acqua potabile
- 4.2 - Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

Art. 23 - Nuovi edifici o Ristrutturazione Edilizia - Premio urbanistico per classe energetica A (+20%).

Gli edifici che hanno come obiettivo di raggiungere la classe energetica **A** possono godere di un aumento volumetrico consentito del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSC o dal POT.

Anche nel caso in cui venga effettuata una progettazione esecutiva relativa ad edifici pubblici o privati nella quale è coordinata una progettazione inerente un nuovo intervento o una ristrutturazione edilizia con la finalità di incrociare tutti gli aspetti della disciplina tecnologica e della prestazione energetico - ambientale, l'Amministrazione comunale, dopo l'opportuna istruttoria dell'ufficio tecnico e con la validazione e la certificazione da parte dei professionisti abilitati della progettazione tecnologica ai sensi del D.Lgs. n.192/2005 ed in conformità alla direttiva 2002/91/CE al D.Lgs. 211/2006 ed al DPR 59/2009 concede una premialità volumetrica pari al 20% del parametro assentito senza formare Variante Urbanistica.

Art. 24 - Nuovi edifici non residenziali - Energia rinnovabile - (+20%).

Negli edifici e nella attività non residenziali, ovvero produttive e a servizi, che hanno come obiettivo di raggiungere il 50% del loro fabbisogno energetico da produzione energetiche rinnovabili possono godere di un aumento volumetrico incentivante del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSC o dal POT.

Anche nel caso in cui vi è la necessità di realizzare delle serre a struttura metallica fissa la cui struttura ha la capacità di produrre attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici in forma autonoma l'energia necessaria per la formazione e la produzione di prodotti ortofrutticoli, l'amministrazione comunale può, dopo l'iter istruttorio e la verifica della capacità autonoma per la fornitura dell'energia alternativa, concedere una premialità volumetrica di progetto pari al 20% dell'assentito senza che essa formi o produca variante urbanistica

Art. 25 - Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (per recupero ad uso abitativo).

Il presente articolo promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati¹ ai fini commerciali di edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie per i seguenti locali:

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
 - b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
 - c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti.

Le presenti norme determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi ai sensi della Legge R. 19/02, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

A- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;

B- altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 nel caso di comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;

C- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;

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

Rimangono esclusi dal presente articolo gli immobili vincolati come beni culturali.

¹ Secondo la legge regionale 19/02;

Art. 26 - Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%).

Al fine di ricondurre l'attività edilizia, in ambito agricolo, a una qualità estetica di valore si stabiliscono i seguenti incentivi:

- + 50% rispetto all'indice 0,008 mq/mq e 0,005 mq/mq per edifici residenziali;
- + 50% rispetto all'indice 0,07 mq/mq e 0,06 mq/mq per edifici per le attrezzature agricole;

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico Ambiti agricoli" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:

Prerequisito "Analisi del sito"

I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento.

- clima e temperature medie del sito
- disponibilità delle risorse rinnovabili
- clima acustico
- campi elettromagnetici
- Tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti
- Tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti

Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

- Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
- Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
- Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
- Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
- Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua.

Tipologie rifiniture edilizie

- Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
- Indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 40%;
- Rifiniture esterne infissi in legno o simil legno (ferro solo per grate di protezione).
- Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
- *Esclusioni:* cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

CAPO 4 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 27 - Definizione degli interventi sull'edificazione.

1) Le categorie di intervento, come definite dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed in virtù delle previsioni del PSC e del REU di Palermiti sono quelle di seguito elencate :

1) *Manutenzione ordinaria*

(art. 3, comma 1., lettera a, D.P.R. 380/2001 e s.m.).

La manutenzione ordinaria comprende gli interventi relativi alle opere di riparazione, rinnovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo esemplificativo, rientrano nella manutenzione ordinaria il rifacimento di intonaci e pittura interni ed esterni, la sostituzione di pavimenti, il rifacimento degli impianti termici, idrici ed elettrici, la sostituzione delle impermeabilizzazioni, la sostituzione e la riparazione degli infissi. Sono interventi privi di qualsiasi valenza modificativa rilevante dell'immobile. Sono sempre ammissibili, salve le esigenze di tutela paesaggistica e storico-culturale. Per tale motivo non richiedono alcun titolo abilitativo.

2) *Manutenzione straordinaria*

(art. 3, comma 1., lettera b, D.P.R. 380/2001 e s.m.).

La manutenzione straordinaria concerne le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso. Affinché si possa definire manutenzione straordinaria, l'intervento deve rispettare i seguenti tre requisiti: a) mantenimento della destinazione d'uso; b) mera sostituzione o rinnovo di parti dell'edificio; c) divieto di alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.

A titolo esemplificativo, rientrano nella manutenzione straordinaria, il rifacimento delle facciate con la modifica dei colori le modifiche della distribuzione interna alle singole unità immobiliari, l'apertura e la chiusura di vani porta e finestre, la sostituzione di solai senza modifiche della quota di imposta, l'inserimento di ascensori e di scale di sicurezza. Tali interventi non aumentano il carico urbanistico né la superficie utile e neanche quella accessoria, e pertanto non sono soggetti al versamento di contributi.

3) *Restauro e risanamento conservativo*

(art. 3, comma 1., lettera c, D.P.R. 380/2001 e s.m.).

Rientrano gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Essi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi possono ricomprendere anche i mutamenti di destinazione d'uso che ripristinano le destinazioni originarie o ne inseriscono di nuove, coerenti con la tipologia edilizia e con la struttura fisica dell'edificio. (*)

Il restauro non consente l'inserimento di elementi nuovi, mentre comprende l'eliminazione di quelli estranei, nel rispetto della sua identità, struttura e volumi. Elemento di discriminazione tra restauro e ristrutturazione è la finalità del primo rappresentata dalla conservazione e recupero dell'organismo edilizio.

(*) La definizione di restauro contenuta nel TUED non coincide con quella specialistica contenuta nel codice dei beni culturali (art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004) che, in caso di concorso, prevale sulla prima.

4) Ristrutturazione edilizia

(art. 3, comma 1., lettera d, D.P.R. 380/2001 e s.m.).

La ristrutturazione edilizia definisce gli interventi volti 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. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si ha sempre ristrutturazione edilizia quando l'intervento edilizio modifica le destinazioni d'uso al di fuori dei casi di restauro, ovvero fraziona o fonde le singole unità immobiliari. E' compresa anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

A titolo esemplificativo, rientrano nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- la demolizione con fedele ricostruzione realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, la stessa collocazione e lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione nel lotto di pertinenza;
- la costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti anche fatiscenti con alterazione delle quote d'imposta;
- la modifica o lo spostamento dei collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.) anche con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
- la modifica delle coperture esistenti che preveda soluzioni strutturali diverse da quelle originarie, da realizzare in conformità delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;
- consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse, per un rapporto di funzionalità, agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o strutture di facciate preesistenti, e la realizzazione di nuovi balconi;
- la modifica di superfici e volumi delle singole unità immobiliari e la variazione del numero delle stesse.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia devono essere accompagnati da una perizia geologica che verifichi lo stato delle fondazioni e indichi le eventuali contromisure da adottare per la sicurezza dell'edificio.

Le opere di Ristrutturazione Edilizia sono soggette a istanza di Permesso di Costruire e a relativo Contributo di costruzione, ai sensi degli articoli 10 e 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

5) *Interventi di nuova costruzione.*

(art. 3, comma 1., lettera e, D.P.R. 380/2001 e s.m.).

Per "interventi di nuova costruzione" si intendono quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino la esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Gli interventi di Nuova Costruzione devono rispettare i parametri urbanistici e le norme edilizie del presente REU per il sub ambito territoriale individuato dal PSC in cui si collocano.

Gli interventi di Nuova Costruzione devono essere accompagnati da una perizia idrogeologica che verifichi e aggiorni la classificazione del rischio .

Gli interventi di Nuova Costruzione sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire e a relativo Contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

6) *Interventi di ristrutturazione urbanistica.*

(art. 3, comma 1., lettera f, D.P.R. 380/2001 e s.m.).

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

Sono inoltre assentiti i seguenti interventi:

a) *Interventi per il superamento delle barriere architettoniche*

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei soggetti diversamente abili , anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

b) - Realizzazione di autorimesse interrato

Sono gli interventi per realizzare autorimesse interrato o seminterrato, legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nella misura minima di 1mq/10mc e per la residenza di due posti auto per alloggio; tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume se l'altezza interna non supera i mt 2,40 sia che siano interrato che seminterrato.

Le autorimesse potranno essere localizzate di norma nel terreno di pertinenza dell'edificio principale e dovranno essere sempre e comunque realizzate ad almeno mt 5,00 dal confine di proprietà o in aderenza sul confine in caso di fabbricato preesistente sul terreno confinante.

d)- Demolizione con ricostruzione, anche in diversa posizione nel lotto di pertinenza

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione in diversa posizione nel lotto di edifici isolati di scarso valore architettonico. Tali interventi non devono comportare effetti urbanistici quali riorganizzazione viaria, suddivisione in lotti, ecc. I progetti degli interventi comportanti demolizione e ricostruzione dovranno essere accompagnati da una adeguata planimetria di inquadramento urbanistico con descrizione di dettaglio della situazione al contorno.

e) Demolizioni

In tale categoria rientrano le seguenti modalità di intervento:

- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni. Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire.
- interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico nullo, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto edilizio. In tale categoria ricadono gli interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, ai fini della eliminazione di superfetazioni, del consolidamento e ricostruzione di volumi esistenti.

E' comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stalletti, ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc.

Art. 28 - Norme generali relative alle destinazione d'uso

Laddove non diversamente stabilito dal presente REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal PSC, la disciplina d'uso consentita in aree ed edifici è regolata dal presente articolo.

Ai piani superiori degli edifici non sono mai ammesse le seguenti destinazioni:

- box e autorimesse private a servizio della residenza;
- piccola industria, artigianato industriale e relativi depositi e magazzini;

Ai piani terra degli edifici è consentito l'uso Residenziale solo a patto che sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- che l'edificio non sia a diretto contatto con la strada pubblica ma abbia un distacco di almeno m. 5,00 da essa;

- che il piano terra dell'edificio sia sopraelevato di almeno m. 0,50 rispetto al piano stradale o al marciapiede;
- che l'edificio sia situato lungo una strada privata, pedonale o a traffico limitato.

In tutti gli ambiti urbanizzati , ed in particolare nel nucleo urbano di antica formazione (TU.A) o in ambiti dove la distanza del manufatto dalla strada sia inferiore a mt 3,00, tutti gli accessi ai piani terra devono avere apertura verso l'interno fatta eccezione solo per le uscite di sicurezza dei locali pubblici.

Eventuali accessi esistenti ed in contrasto con quanto sopra specificato dovranno adeguarsi a quanto prescritto entro e non oltre mesi 3 dall'avvenuta approvazione definitiva del presente REU.

Ai piani interrati degli edifici, così come definiti dal comma 2 dell'art. 49 della LR 19/2002, l'uso residenziale non è mai ammesso.

Per le destinazioni non residenziali in seminterrati e interrati valgono le norme di cui al comma 2 dell'art. 49 della LR 19/2002;

Vengono comunque fatte salve le destinazioni d'uso attuali anche se in contrasto con la normativa di cui al presente articolo, ma per i relativi edifici e aree di pertinenza sono consentiti solo interventi in regime libero e senza alcun titolo abilitativo.

Art. 29 - Disciplina delle Variazioni di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In assenza o indeterminazione degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti probanti, la destinazione d'uso può risultare da atto notorio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono stabilite dal REU per ogni ambito territoriale individuato nel PSC. Sono ammessi esclusivamente cambi di destinazione d'uso tra gruppi di destinazioni e tra destinazioni d'uso consentite dal REU per ciascun ambito e sub ambito territoriale.

La variazione di destinazione d'uso, anche se attuata in assenza di opere, è regolata dalla seguente tabella:

DA	A	CARICO URBANISTICO	TITOLO ABILITATIVO
<i>Stesso Gruppo</i>	<i>tesso Gruppo</i>	<i>Inferiore o uguale</i>	<i>Comunicazione</i>
<i>Stesso Gruppo</i>	<i>tesso Gruppo</i>	<i>Superiore</i>	<i>DIA</i>
<i>Stesso Gruppo</i>	<i>Altro Gruppo</i>	<i>Inferiore o uguale</i>	<i>DIA</i>
<i>Stesso Gruppo</i>	<i>Altro Gruppo</i>	<i>Superiore</i>	<i>Permesso di Costruire</i>

Per i cambi di destinazione d'uso che comportano un incremento del carico urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al reperimento degli standards urbanistici aggiuntivi o loro monetizzazione, e al pagamento dell'integrazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 come stabilito dal punto 13 dell'art. 57 della LR 19/2002.

La variazione di destinazione d'uso tra gli usi delle aree di pertinenza è sempre ammessa previa comunicazione e nel rispetto degli indici di permeabilità dei terreni stabiliti dal presente REU per ciascun ambito e sub ambito territoriale individuato dal PSC.

In ogni caso le aree libere all'interno degli ambiti urbanizzati, non edificate e non utilizzate a scopi agricoli, devono essere recintate e mantenute decorosamente senza che vi si accumulino materiali o rifiuti. E' vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono. Quando tali condizioni non vengano rispettate, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme del presente REU e dalle altre eventuali normative vigenti in materia.

Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente dell'U.T.C., nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro.

Nel caso in cui il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale potrà intervenire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente, secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

TITOLO III. SISTEMI E COMPONENTI DEL NUOVO PSC

CAPO 1. IL SISTEMA URBANO ESISTENTE E DI PROGETTO E LORO DISCIPLINA

Art. 30 - Classificazione territoriale

Il P.S.C. classifica il territorio comunale in **urbanizzato, urbanizzabile e agricolo-forestale**, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità ed applicando gli standards urbanistici di cui alla Legge Nazionale fino alla emanazione di nuove norme della Giunta regionale, di cui al comma 3 dello stesso art. 53 L.R. 19/02, assicurando la rigorosa applicazione del DM 2/4/1968 n. 1444 con gli standard e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile;

Le presenti norme individuano i seguenti ambiti:

▪ **Ambiti Urbanizzati:**

sono tutti quelli denominati come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TU, in parte assimilabili alle ex zone A, B, ed in parte C, già urbanizzate;

In questi ambiti l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo.

▪ **Ambiti Urbanizzabili:**

sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TDU, , in parte assimilabili alle ex zone C, D, F, S e comunque entro il limite di sviluppo di cui alle tavole progettuali;

In questi ambiti il PSC come principio ha escluso previsioni su aree con vincoli di classe 1 (*Aree in cui l'utilizzazione per fini edificatori è problematica o impedita*), vedi classificazione geologo, ma comunque l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo.

▪ **Ambiti non urbanizzabili Agricolo - Forestali (TAF):**

sono le aree denominate sistema agricolo - forestale e comprendono gli ambiti di zona (E1 - E2a- E2b) e ambiti speciali (E4 - E6);

In questi ambiti eventuali nuove edificazioni dovranno essere messe in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo e degli articoli del presente REU .

Per le aree a rischio elevato e molto elevato , per le aree di attenzione che includono nuclei edificati si applicherà l'art.2-bis delle norme tecniche di attuazione del PAI ; ovvero l'art. 27 della legge n°9 dell'11 Maggio 2007, che prevede , per i soggetti interessati , di redigere progetti di messa in sicurezza , corredati da indagini e studi di dettaglio, per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile con l'utilizzo edificatorio.

Sistema insediativo urbano (Storico ed urbanizzato)

Il sistema insediativo urbano (storico ed urbanizzato) si articola in:

- **Nuclei urbani di antica formazione - TU.A -;**
- **Aree urbanizzate consolidate - TU.B1 -;**
- **Aree urbanizzate di integrazione a media densità - TU.B2 -.**
- **Aree urbanizzate di integrazione a bassa densità - TU.B3 -.**

Sistema insediativo urbanizzabile

Il sistema insediativo urbanizzabile è costituito esclusivamente dalle :

- **Aree urbanizzabili per interventi strategici di riqualificazione territoriale - (Area Funzionale TDU.D) - .**

Art. 31 - Disposizioni generali in relazione al sistema urbano

Disposizioni generali riferite al territorio urbanizzato

Nel territorio urbanizzato del sistema insediativo urbano il **Permesso di Costruire o la DIA**, qualora consentita, viene rilasciato e/o assentita a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti e a seguito dell'allacciamento della rete dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare dell'intervento.

Disposizioni generali riferite al territorio urbanizzabile

Nel territorio urbanizzabile del sistema insediativo urbano, qualora l'intervento sia consentito mediante Permesso di Costruire o DIA, gli stessi sono rilasciati solo a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti ed a seguito dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare dell'intervento.

Nel territorio urbanizzabile del sistema urbano, qualora l'intervento sia consentito previo PAU, gli interventi devono prevedere la cessione gratuita e la realizzazione di standards secondo i minimi di legge, e delle aree compensative. Il PAU deve inoltre prevedere l'allaccio alla rete dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare dell'intervento.

Art. 32 - Ambiti urbanizzati

a) Nucleo urbano di antica formazione - Centro Storico - TU.A -

Costituisce l'armatura storico-urbana del Comune di Palermiti ed è caratterizzato da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili nei singoli edifici e nell'insieme dell'impianto insediativo nonché nelle aree inedificate (spazi di pertinenza, orti e giardini) e negli spazi pubblici.

Nel nucleo urbano di antica formazione (Centro Storico) , ovvero nell'area appositamente indicata dal P.S.C (TU.A) , la pianificazione strutturale promuove interventi di tutela attiva e di integrazione.

Le presenti norme sono di indirizzo alla formazione di norme esecutive , secondo quanto previsto dall'art. 48 della L.R. 19/02 , all'interno dello specifico Piano Attuativo denominato "**Piano del Centro Storico**" che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento diretto sulle unità immobiliari, attraverso permesso di costruire, con la sola eccezione di ambiti particolari, per i quali sia risultata evidente l'esigenza di operare attraverso una specifica strumentazione attuativa.

In assenza dell'approvazione del POT o del Piano del Centro Storico le norme qui presenti si intendono immediatamente applicabili.

Categorie d'intervento ammesse per singola unità immobiliare:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Superamento barriere architettoniche;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio;
- non è ammessa l'alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre;
- la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti;
- E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
- conservazione delle coperture esistenti, sia dei materiali e della forma complessiva.

E' ammessa inoltre la formazione di nuove unità immobiliari per suddivisione con una superficie utile netta non inferiore a mq. 55.

È ammessa la formazione di nuovi organismi abitativi accorpando due o più edifici limitrofi e solo in questo caso l'altezza massima deve rispettare quella dell'edificio accorpato più alto.

Mediante ristrutturazione edilizia (ristrutturazione edilizia con variazione dei parametri) sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum all'interno della sagoma planimetrica:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- per gli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse, a condizioni che non si superino i tre piani fuori terra e non si crei discontinuità nel fronte principale di una schiera di fabbricati lungo la via pubblica;
- per gli edifici composti da oltre tre livelli fuori terra il loro utilizzo sarà possibile soltanto previa verifica sismica dell'intero manufatto che garantisca la rispondenza alle nuove NTC 2008 e s.m.i. degli elementi verticali. Nel caso di inadeguatezza strutturale sarà possibile prevedere la completa demolizione dei livelli non rispondenti con successiva ricostruzione o , in alternativa, senza ricostruzione. Nel caso di demolizione totale, sarà possibile ricostruire il corpo o i corpi demoliti rispettando la sagoma in pianta preesistente e secondo i dettami di cui al punto successivo.
- ***per gli edifici ricadenti nelle zone R3 ed R4 saranno possibili solamente interventi di restauro e risanamento conservativo senza alcun aumento dei carichi e senza alcuna alterazione dei volumi e delle sagome preesistenti.***

I nuovi edifici , oggetto di demolizione totale e ricostruzione, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia coerente e allineata con l'edificazione circostante;
- volumi semplici con copertura continua a capanna o a padiglione, manto in tegole e coppi e finiture esterne tradizionali quali intonaci a base di calce, infissi in legno o alluminio color legno .

Gli interventi , all'interno del tessuto storico, saranno assentiti mediante Permesso di Costruire per come specificato nel presente Regolamento.

All'interno del nucleo storico gli usi urbani ammessi sono tutti gli usi esistenti , e quelli previsti sono:

- residenziale;
- direzionale;
- commerciale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale).

Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città esistente.

Le aree libere sono di in edificabili.

Le alberature significative sono tutelate.

Per tutti gli interventi previsti nella zona TU.A , sia che trattasi di interventi volti al restauro conservativo che alla ristrutturazione edilizia o anche nei casi di demolizione e ricostruzione (ove possibile) al progetto dovrà essere allegato schema di dettaglio dello scarico sia delle acque bianche che delle acque nere.

In particolare, essendo assolutamente vietato canalizzare le acque piovane nei collettori fognari, prima dell'allaccio alle reti pubbliche il Responsabile dell'UTC o suo delegato dovranno verificare la rispondenza di quanto riportato nello schema allegato al progetto e redigere apposito verbale di sopralluogo. Senza le opportune verifiche di cui prima e senza la sottoscrizione dell'apposito verbale non sarà possibile procedere al rilascio del certificato di agibilità dell'immobile oggetto d'intervento.

Tutti gli interventi nella zona TU.A , ai fini della conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale , ai sensi dell'art. 21 comma 3 della Legge Regionale 19/2002 e s.m.i. , dovranno essere accompagnati da apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento , redatta da un tecnico esperto di cui all'art. 69 , comma 3 della L.R. 19/02.

b) Aree urbanizzate consolidate - TU_B1 (ex_B)

Queste aree , che si sono sviluppate sostanzialmente a ridosso del nucleo storico e lungo la strada provinciale "Palermi-Squillace" che attraversa l'intero abitato da est ad ovest , sono generalmente completamente infrastrutturate poiché già dotate di tutte le reti di urbanizzazione primaria.

Tali zone , per caratteristiche geomorfologiche del suolo e per il loro grado di vulnerabilità sismica, sono a sua volta suddivise in tre sub aree:

- TU_B1.1 (aree urbanizzate senza vincoli a densità normale);
- TU_B1.2 (aree urbanizzate con vincoli a densità media);
- TU_B1.3 (aree urbanizzate con vincoli a densità bassa);

In dette aree il PSC si attua per intervento diretto e sono consentite le seguenti categorie di intervento :

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia semplice;
- Ristrutturazione edilizia con miglioramento classe energetica (+20%);
- Demolizione e Ricostruzione;
- Nuova Edificazione
- Superamento barriere architettoniche;

Le demolizioni e ricostruzioni e la nuova edificazione sono consentite entro le cubature di pari volume e comunque sempre comprese entro la volumetria consentita dal lotto edificatorio , dopo aver detratto le eventuali volumetrie rimanenti sul lotto, con i limiti e le modalità di cui ai commi successivi per le diverse sub aree.

In tutte le zone TU_B1 è previsto il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto con la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali in applicazione del precedente art. 13, scegliendo tra le seguenti:

- residenziale;
- commerciale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni sonore e di altro genere;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale).

ZONE TU_B1.1

Gli interventi di nuova costruzione nelle zone TU_B1.1, salvo diverse prescrizioni, sono ammessi con i seguenti limiti:

Superficie Coperta max (Sc)	= 60%
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq/mq
H max -	= ml. 10.50 - Piani max n. 3
<i>(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).</i>	
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10.00 o in aderenza
Distanze minime strade (Ds)	= ml. 5.00
Superficie permeabile minima:	= 30% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= 20% del volume max
Aree a standard	= 18 mq/ab o monetizzazione

Ai fini del calcolo della SIp realizzabile in applicazione dell'indice come sopra espresso non viene considerata la parte completamente interrata o la parte seminterrata avente altezza netta interna uguale o inferiore a mt 2,40.

Gli interventi saranno assentiti mediante DIA o Permesso di Costruire per come specificato nel presente Regolamento.

ZONE TU_B1.2

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione nelle zone TU_B1.2, salvo diverse prescrizioni, sono ammessi con i seguenti limiti:

Superficie Coperta max (Sc)	= 50%
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,40 mq/mq
H max -	= ml. 7.50 - Piani max n. 2
<i>(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.)</i>	
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10.00 o in aderenza
Distanze minime strade (Ds)	= ml. 5.00
Superficie permeabile minima:	= 30% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= 20% del volume max
Aree a standard	= 18 mq/ab o monetizzazione

Ai fini del calcolo della SIp realizzabile in applicazione dell'indice come sopra espresso non viene considerata la parte completamente interrata o la parte seminterrata avente altezza netta interna uguale o inferiore a mt 2,40.

Gli interventi saranno assentiti mediante DIA o Permesso di Costruire per come specificato nel presente Regolamento.

ZONE TU_B1.3

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione nelle zone TU_B1.3, salvo diverse prescrizioni, non sono ammessi.

Sono invece ammessi, sul tessuto edilizio esistente, i seguenti interventi:

- ***Manutenzione ordinaria;***
- ***Manutenzione straordinaria;***
- ***Ristrutturazione edilizia semplice senza aumento di superficie o di volume;***
- ***Superamento barriere architettoniche;***

Ad ogni caso in tali aree aggravate sia dal rischio sismico che dal rischio geomorfologico, , secondo quanto previsto dal precedente art. 30 , si applicherà l'art. 2bis delle norme tecniche di attuazione del PAI, ovvero l'art. 27 della legge n. 9/07, che determina che i soggetti interessati possono redigere studi analitici e/o progetti di messa in sicurezza, per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile. Lo studio-progetto di riduzione dei diversi rischi , cui tali aree sono assoggettate, dovrà ottenere i relativi pareri di compatibilità sia da parte dell'Ufficio Tecnico Decentrato della Regione Calabria (ex Ufficio del Genio Civile) e sia dell'Autorità di Bacino Regionale.

Nel caso di riduzione del grado di rischio sia sismico che geomorfologico a dette zone si applicherà la normativa di cui alle zone TU_B1.2.

Gli interventi ammessi in tali aree saranno assentiti esclusivamente mediante Permesso di Costruire per come specificato nel presente Regolamento.

c) Aree urbanizzate di integrazione a media densità - TU.B2 -.

Sono le parti del territorio a completamento di nuclei parzialmente edificati, diffusi sul territorio comunale.

Queste aree , in alcuni casi, sono solo in parte urbanizzate ed il PSC individua anche dei comparti unitari ove occorre l'intervento secondo la scheda progetto.

Ove quest'ultimo non fosse indicato l'intervento edilizio è soggetto comunque al reperimento di aree standard, ai sensi della legislazione vigente, nel limite di 18 mq/ab (120 mc per abitante virtuale insediato). Il Permesso di Costruire diretto, in queste aree, viene rilasciato a seguito del pagamento degli Oneri di Costruzione e della cessione delle aree a standard.

Il richiedente, avendo dimostrato di poter assolvere personalmente alla effettiva realizzazione delle urbanizzazioni primarie all'interno del comparto , può optare per la monetizzazione delle aree a standard per come definito dalle presenti norme.

Gli eventuali tratti di reti necessari per il collegamento del comparto ai collettori principali saranno , per come previsto nel precedente art. 7 , eseguite direttamente dal Comune ed a totale carico del privato o dei privati interessati all'intervento edilizio. Lo stesso Ente provvederà all'a riscossione delle somme spese all'atto del rilascio del Permesso a Costruire come quota per oneri concessori.

Nelle zone di integrazione a media densità , salvo diverse prescrizioni , gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Superficie Coperta max (Sc)	= 60%
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq/mq
Bonus per attuazione perequazione	= + 1% sul tot. (Linee Guida punto 5.6.5.)
H max -	= ml. 10.50 - Piani max n. 3
<i>(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).</i>	
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10.00
Distanze minime strade	= ml. 5.00
Superficie permeabile minima:	= 30% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= 20% del volume max
Aree a standard	= 18 mq/ab o monetizzazione

In questi ambiti occorre riservare spazi per gli standard o effettuare la monetizzazione per come previsto nel precedente art. 18.

Ai fini del calcolo della SIp realizzabile in applicazione dell'indice come sopra espresso non viene considerata la parte completamente interrata o la parte seminterrata avente altezza netta interna uguale o inferiore a mt 2,40.

In dette aree ricadono porzioni di aree libere e/o di fabbricati ; evidenziate dal tratteggio verde sulla campitura uniforme, per le quali lo studio geomorfologico ed in particolare la carta dell'utilizzo (Tav. G_7) ha prescritto un indice edificatorio medio - basso . In tali casi gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Superficie Coperta max (Sc)	= 55%
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,40 mq/mq
Bonus per attuazione perequazione	= + 1% sul tot. (Linee Guida punto 5.6.5.)
H max -	= ml. 7.50 - Piani max n. 3
(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).	
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10.00
Distanze minime strade	= ml. 5.00
Superficie permeabile minima:	= 30% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= 20% del volume max
Aree a standard	= 18 mq/ab o monetizzazione

Sempre in dette aree ricadono porzioni di aree libere e/o di fabbricati ; evidenziate dal tratteggio rosso sulla campitura uniforme, per le quali lo studio sismico e geomorfologico e lo stesso PAI hanno evidenziato un grado di rischio elevato. In tali casi i fabbricati esistenti, anche se ricadenti solo in parte, sono soggetti a soli interventi di :

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume o superfici;
- Restauro e Risanamento Conservativo ;
- Piccoli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche;

Le aree libere e/o di pertinenza sono da intendersi , ad oggi, inedificabili.

Ad ogni caso in tali aree puntuali dove sono presenti dei vincoli di rischio i soggetti interessati possono redigere studi analitici e/o progetti di messa in sicurezza, per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile. Lo studio-progetto di riduzione dei diversi rischi , cui tali aree sono assoggettate, dovrà ottenere i relativi pareri di compatibilità sia da parte dell'Ufficio Tecnico Decentrato della Regione Calabria (ex Ufficio del Genio Civile) e sia dell'Autorità di Bacino Regionale.

Nel caso di riduzione/eliminazione del grado di rischio sia sismico che geomorfologico a dette zone si applicherà la normativa e gli indici di cui alle zone TU_B2 sopra elencate.

Per tali ambiti il PSC stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e stabilisce che gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:

- *Residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria;*
- *Produttiva: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione.*
- *Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;*

Sono, comunque, fatte salve le destinazioni d'uso esistenti.

d) Aree urbanizzate di integrazione a bassa densità - TU.B3 - .

Sono le parti del territorio a completamento di nuclei parzialmente edificati, presenti in poche zone del territorio comunale.

Queste aree , in alcuni casi, sono solo in parte urbanizzate ed il PSC individua due comparti unitari (TU_B3.1 e TU_B3.2) ove occorre intervento mediante scheda progetto e due lotti residui (TU_B3.3 e TU_B3.4).

Sia nel caso di utilizzo del comparto che dei lotti residui l'intervento edilizio è soggetto comunque al reperimento di aree standard, ai sensi della legislazione vigente, nel limite di 18 mq/ab (120 mc per abitante virtuale insediato). Il Permesso di Costruire diretto, in queste aree, viene rilasciato a seguito del pagamento degli Oneri di Costruzione e della cessione delle aree a standard.

Il richiedente, avendo dimostrato di poter assolvere personalmente alla effettiva realizzazione delle urbanizzazioni primarie, può optare per la monetizzazione delle aree a standard per come definito dalle presenti norme.

Gli eventuali tratti di reti necessari per il collegamento del comparto o dei singoli lotti ai collettori principali saranno , per come previsto nel precedente art. 7 , eseguite direttamente dal Comune ed a totale carico del privato o dei privati interessati all'intervento edilizio. Lo stesso Ente provvederà all'a riscossione delle somme spese all'atto del rilascio del Permesso a Costruire come quota per oneri concessori.

Nelle zone di integrazione a bassa densità , salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Superficie Coperta max (Sc)	= 50%
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,30 mq/mq
Bonus per attuazione perequazione	= + 1% sul tot. (Linee Guida punto 5.6.5.)
H max -	= ml. 7.50 - Piani max n. 2
(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).	
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10.00
Distanze minime strade	= ml. 5.00
Superficie permeabile minima:	= 30% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= 20% del volume max
Aree a standard	= 18 mq/ab o monetizzazione

In questi ambiti occorre riservare spazi per gli standard o effettuare la monetizzazione per come previsto nel precedente art. 20.

Ai fini del calcolo della SIp realizzabile in applicazione dell'indice come sopra espresso non viene considerata la parte completamente interrata o la parte seminterrata avente altezza netta interna uguale o inferiore a mt 2,40.

Per tali ambiti il PSC stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e stabilisce che gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:

- Residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- Produttiva: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione.

- Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

Sono, comunque, fatte salve le destinazioni d'uso esistenti.

Art. 33 - Ambiti Urbanizzabili -

Sono le aree entro il Limite dello sviluppo (art. 20 comma 2c legge urbanistica regionale n. 19/02), ovvero aree vaste entro cui il PSC e/o i POT selezionano le aree edificabili.

Tali aree devono essere intese come elemento di flessibilità della pianificazione attuale e futura, e devono essere depurate di tutte le altre aree, che pur essendo interne, sono vincolate come zone non urbanizzabili per vincoli o altro (elettrdotto, gasdotti, ecc) e rappresenta tutta l'area in cui il PSC determina una possibile modificazione dello stato attuale.

Fino all'adozione del PSC esecutivo e/o del POT, nei campi selezionati di cui sopra è vietata ogni nuova edificazione, mentre sui fabbricati esistenti si opera senza aumenti di volumetria.

In fase di formazione del PSC esecutivo e/o del POT Comunale il *Territorio Edificabile* verrà individuato, nei limiti degli Ambiti urbanizzabili di selezione, attraverso una serie di verifiche tecniche sulla sostenibilità dei processi di urbanizzazione necessari, oltre che, ove opportuno, attraverso procedure selettive e/o procedure negoziali trasparenti, con le proprietà dei suoli interessati. A tal fine l'Amministrazione si riserva altresì l'applicazione di appropriate e mirate pratiche di perequazione urbanistica.

Anche per il Territorio edificabile il POT opererà attraverso la combinazione di usi residenziali, produttivi e di servizio, opportunamente integrati.

In tali aree l'edificabilità è subordinata ad una Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PAU).

Perequazione (40% cessione gratuita)

La manovra perequativa ipotizzata prevede la cessione gratuita al Comune di non meno del 40% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 60% da parte delle proprietà interessate. Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di analoghi usi e precisamente per servizi urbani, per localizzazioni produttive e commerciali e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.

Aree urbanizzabili per interventi strategici di riqualificazione territoriale - TDU.D-.

Il PSC ha individuato un'unica parte del territorio non urbanizzato o parzialmente urbanizzato a ridosso delle strada provinciale "Palermi - Squillace" che necessita di un disegno unitario per una migliore utilizzazione delle stesse e per un rilancio produttivo locale.

Il PSC stabilisce di non creare nessuna area di piccola produttività monofunzionale e le definisce come segue:

Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza produttiva se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:

- produttiva Min. 60% - Max 80%: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione, servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale.
- per le restanti parti possono essere previste aree ad uso: residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria;

Nelle zone di nuovo impianto, salvo diverse prescrizioni, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice Territoriale (It)	= 0.15 mq/mq
Superficie Coperta max (Sc)	= 30%
H max -	= ml. 10.50 - Piani max n. 3
(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).	
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10.00 o in aderenza
Distanze minime strade	= ml. 5.00
Superficie permeabile minima:	= 35% della superficie del lotto.

Ai fini del calcolo della SIp realizzabile in applicazione dell'indice come sopra espresso non viene considerata la parte completamente interrata.

Art. 34 - Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e/o rottamazione -

Questo PSC non individua ambiti di ristrutturazione urbanistica, ma lascia ad un eventuale POT la scelta applicativa. Tali comparti comprendono gli ambiti urbanistici a forte degrado urbano che necessitano di un progetto specifico di intervento e pertanto le presenti norme sono di indirizzo alla formazione di un eventuale POT o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento attraverso una specifica strumentazione attuativa. In tali ambiti verranno applicate le norme di cui alla *Legge r. 21/10 Art. 8c e Legge r. 19/02 - Art. 37 bis c.*

Al fine di facilitare la realizzazione di tali PAU il presente PSC definisce di poter applicare in tali ambiti programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

CAPO 2. IL SISTEMA NON URBANIZZABILE (TAF - Territorio Agricolo e Forestale)

Art. 35 -Disposizioni generali in relazione al sistema extraurbano TAF (zone E)

Il territorio agricolo e forestale comprende le aree non urbanizzate e non urbanizzabili, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente e delle risorse naturali ed antropiche e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

Le componenti in cui si articola il TAF sono le sottozone previste ai sensi della Legge 19/2002 (art. 50, comma 3), e definite nel successivo punto 4.

1. Zone agricole (TAF)

Le zone agricole "E" comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico, nonché di protezione dei beni storici e culturali presenti.

L'utilizzazione ai fini agricoli, la tutela dell'ambiente, la nuova edificazione e l'uso del patrimonio edilizio esistente sono disciplinate dalla L.R. 19/02 e dalle relative Linee Guida, nonché dal presente articolo e dai successivi .

In tutte le zone "E" l'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al punto 1 dell'art. 52 della LR 19 del 2002, al possesso del requisito di imprenditore agricolo e alla redazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale, redatto da un agronomo o da un forestale, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici specifici.

Sono pertanto consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo dell'attività produttiva agricola (coltivazione del fondo, silvicoltura ed allevamento) e delle attività connesse, oltre l'agriturismo, esercitate da una o più aziende agricole, nonché quelle comunque definite tali da disposizioni normative comunitarie nazionali e regionali.

Si definisce attività agricola ogni attività come definita dall'art. 2135 del codice civile e successive modifiche ed integrazioni (Dlgs n. 228/2001).

Tali attività , in ogni caso, non devono risultare in contrasto con l'equilibrio ambientale.

2. Attività compatibili

2.1 Interventi connessi con l'attività agricola;

2.2 Interventi non connessi con l'attività agricola ma limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente;

- abitazioni ad uso civile;
- attrezzature di ristoro;
- attività di tipo culturale-ricreativo avente interesse collettivo;
- attività di tipo commerciale ed artigianale;
- attrezzature turistico ricettive.

3. *Elementi da tutelare*

Fatti salvi ulteriori specificazioni, sono considerati elementi strutturali del territorio rurale e quindi da tutelare:

- conformazione altimetrica;
- filari e masse arboree non da produzione;
- acque superficiali;
- strade poderali e interpoderali;

Pertanto in generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio (accumuli e prelievi di terreno, terrazzamenti, formazione di laghetti e prosciugamenti, disboscamenti, ecc.).

Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

- ***strade poderali e interpoderali***: mantenimento delle dimensioni dell'andamento originario, di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontanili, ponti, elementi decorativi, ecc.);
- ***corsi d'acqua superficiali***: mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli alvei;
- ***filari e masse arboree non da produzione***: mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; mantenimento delle recinzioni arborate dei fondi. La eventuale sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone.

Art. 36 - Classificazione del TAF

La zonazione della realtà agro-silvo-forestale, evidenzia le diversità fisiche, agronomiche ed ambientali del territorio comunale.

"L'obiettivo generale - secondo quanto prescritto dalle disposizioni normative del QTRP - è quello di valorizzare le vocazioni produttive agricole nel rispetto dell'ambiente, di assicurare la permanenza degli addetti all'agricoltura al presidio delle aree rurali, di favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente; mentre nello specifico l'obiettivo è quello di tutelare le parti del territorio a vocazione produttiva agricola salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e del territorio rurale".

La suddivisione è stata attuata nel corso dello studio agropedologico, di cui si compone il PSC e che costituisce parte autonoma ma integrante, attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli.

Pertanto, sulla base di una attenta analisi dello stato di fatto relativamente all'organizzazione territoriale e produttiva del settore, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli, si è proceduto alla suddivisione del territorio in **cinque sottozone**, in ottemperanza al disposto di cui alla L.R. n. 19/02, art.50- comma 3.

1. Sottozona E1: *Aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata.*

Comprende le aree pianeggianti prettamente agricole idonee all'agricoltura intensiva senza particolari limitazioni. Le destinazioni più diffuse sono i seminativi in aree irrigue e gli orti, condotti con valide tecniche agronomiche da aziende ben strutturate.

In particolare, si tratta delle pianure alluvionali recenti del fiume Alessi e dei corsi di acqua minori, ubicate nella parte bassa del territorio comunale a quote inferiori ai 300 m s.l.m.

I suoli risultano di facile meccanizzazione e nel complesso presentano una buona fertilità, appartengono alla IIIIs classe di capacità d'uso con limitazioni per moderato contenuto di calcare, riserva idrica bassa e drenaggio rapido.

Nelle aree prossime al fiume, i suoli risultano scarsamente protettivi nei confronti del rischio di inquinamento degli acquiferi.

2. Sottozona E2a: *Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva.*

Questa zona è rappresentata soprattutto dai rilievi collinari olivetati posti a quote comprese prevalentemente fra 300 e 500 m s.l.m., con versanti a diverso grado di pendenza che in alcuni casi limitano la meccanizzazione.

I suoli appartengono prevalentemente alla IIIIs e IIIIse classi di capacità d'uso, con limitazioni per elevata pendenza, bassa capacità di ritenzione idrica, struttura e reazione.

Si tratta, quindi, di suoli a forte rischio di erosione e che, pertanto, richiedono appropriate tecniche gestionali di tipo conservativo: inerbimento, fossi acquai, mantenimento della copertura vegetale e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Per quanto riguarda l'olivicoltura, si spazia da vecchi oliveti, in cui le pratiche colturali si limitano a qualche lavorazione ed alla raccolta, ad impianti recenti, con sesti regolari, condotti con valide tecniche agronomiche.

L'olivicoltura marginale che interessa i versanti con pendenze consistenti, con difficile meccanizzazione e scarse produzioni, rappresenta l'aspetto più complesso, ma nello stesso tempo più interessante, per l'impatto positivo che in generale essa esercita sull'ambiente, tanto da risultare utile la sua salvaguardia, a vantaggio del territorio e della collettività.

3. Sottozona E2b: *Aree di secondaria importanza per la funzione agricola e produttiva.*

Comprende una vasta area territoriale occupata da castagno da frutto e pascoli, posta a quote comprese tra 600 e 750 m s.l.m., con versanti a pendenza moderata.

I suoli appartengono prevalentemente alla IIIIc classe di capacità d'uso, con limitazioni dovute essenzialmente al clima.

In particolare si tratta di aree vocate alla castanicoltura da frutto o all'arboricoltura da legno, nonché all'ubicazione dei servizi turistico ricreativi.

I castagneti da frutto comprendono sia quelli attualmente in piena efficienza e produzione che quelli in via di abbandono. La coltura che fino a qualche decennio fa si spingeva anche sui versanti molto acclivi, è stata spesso sostituita dal ceduo.

Gli interventi ammessi hanno essenzialmente obiettivi di tutela e salvaguardia dei valori naturali ambientali (boschi, castagno da frutto) con interventi sul suolo limitati

all'eliminazione o riduzione del degrado presente, rimboschimento e recupero della castanicoltura da frutto.

4. Sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire

Comprende le aree boscate dell'altopiano delle zone collinari caratterizzate da versanti acclivi talora scoscesi, potenzialmente destinate ad arboricoltura da legno.

Si tratta di suoli poco adatti all'agricoltura che rientrano in VI e VII classe di capacità d'uso, per pendenze elevate, capacità di ritenzione idrica, tessitura, erosione e reazione.

In queste aree si ravvisa l'esigenza di garantire delle adeguate condizioni di stabilità che favoriscano il mantenimento di un equilibrio ambientale raggiungibile mediante la tutela del patrimonio boschivo esistente, ma in modo particolare, favorendone la sua reintroduzione, anche in ottemperanza del PSR Calabria, che prevede un regime comunitario di finanziamenti finalizzati al ripristino delle superfici boschive ed al miglioramento di quelle esistenti.

La sottozona E4, in sintesi è caratterizzata dalla presenza delle due seguenti condizioni:

- aree sulle quali è più evidente il degrado ambientale, causato soprattutto da incendi, ove risulta quindi opportuno intervenire con opere di rimboschimento o di ripristino dell'habitat naturale;
- superfici aventi un particolare valore produttivo, naturalistico ed ambientale, per la presenza di essenze tipiche della zona maggiormente conservate, utilizzabili sia per scopi produttivi che per scopi ricreativi e turistico-escursionistici.

Queste aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesaggistico ambientale non sono suscettibili di insediamento. In queste aree potrebbero attuarsi attività agro-ambientali (colture biologiche), colture ed allevamenti a carattere molto estensivo ed iniziative di recupero in termini forestali.

5. Sottozona E6: Aree assoggettate ad usi civici di proprietà collettiva di natura agricola o silvo - pastorale.

Comprende le aree gravate da usi civici di cui alla L.R. n. 18 del 21 agosto 2007 . In tali aree , essendo di uso collettivo, è vietato ogni intervento di insediamento edilizio in quanto aree da preservare e valorizzare quali elementi di sviluppo economico delle popolazioni locali.

Inoltre le stesse zone E6 , in quanto vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera h) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., sono da intendersi come aree per la salvaguardia ambientale e culturale per la preservazione del patrimonio e del paesaggio forestale, agricolo e pastorale.

ART. 37 - Indice degli interventi ammessi nel TAF

Le zone agricole di cui all'articolo precedente rappresentano gli **ambiti agricoli di conservazione** ed il P.S.C. si attua per intervento diretto.

L'unità di riferimento per l'applicazione della disciplina è l'Unità Aziendale Minima (**UAM**). Per i valori indicativi di quest'ultima, si rimanda alla normativa delle singole sottozone di seguito riportata.

Gli interventi ammessi sono quelli di categoria generale recupero edilizio e nuova costruzione, così come definiti dall'Art. 27, del presente R.E.U. .

In questi ambiti , secondo il disposto dell'art. 52 della LUR 19/2002, si possono realizzare interventi edilizi di nuova costruzione solo dopo aver dimostrato di non poter procedere al recupero delle strutture edilizie esistenti.

In ogni caso in tutte le zone E , secondo quanto prescritto dall'art. 10 comma 4 delle disposizioni normative del QTRP, dovranno essere osservati i seguenti parametri:

Sottozone E1 - E2a:

In queste aree il PSC si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Edifici residenziali

UAM	= 15.000 mq
Ingombro max edificio	= 200 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,008 mq/mq
H max -	= ml. 6.50 - Piani max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 10,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10,00
Distanze minime strade	= ml. 15,00 o codice della strada

Edifici per attrezzature agricole:

UAM	= 15.000 mq
Ingombro max edificio	= 250 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,07 mq/mq
H max -	= ml. 6.50 - Piani max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 10,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10,00
Distanze minime strade	= ml. 15,00 o codice della strada

Sottozona E2b:

In queste aree il PSC si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Edifici residenziali

UAM	= 20.000 mq
Ingombro max edificio	= 150 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,005 mq/mq
H max -	= ml. 6.50 - Piani max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 10,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10,00
Distanze minime strade	= ml. 15,00 o codice della strada

Edifici per attrezzature agricole:

UAM	= 20.000 mq
Ingombro max edificio	= 200 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,06 mq/mq
H max -	= ml. 6.50 - Piani max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 10,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10,00
Distanze minime strade	= ml. 15,00 o codice della strada

Sottozona E4:

In queste aree il PSC si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Edifici residenziali

UAM	= 70.000 mq
Ingombro max edificio	= 120 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,003 mq/mq
H max -	= ml. 3.50 - Piani max n. 1
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 10,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10,00
Distanze minime strade	= ml. 15,00 o codice della strada

Edifici per attrezzature agricole:

UAM	= 70.000 mq
Ingombro max edificio	= 150 mq
Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,04 mq/mq
H max -	= ml. 4.50 - Piani max n. 1
Distanze minime dai confini (Dc)	= ml. 10,00.
Distanze minime dagli Edifici (De)	= ml. 10,00
Distanze minime strade	= ml. 15,00 o codice della strada

Per tutte le 4 sottozone anzi elencate valgono le seguenti prescrizioni:

Nel caso di fabbricati destinati al ricovero del bestiame questi devono essere distanti almeno 60 metri dai fabbricati ad uso residenziale. Nel caso in cui l'azienda allevi suini o avicunicoli tale distanza deve essere almeno 80 metri;

Per l'agevolazione dell'Agriturismo e del Turismo rurale si applica l'aggiunta del +20% agli indici precedentemente indicati secondo quanto previsto dalla legge reg. 19/02 art. 52 comma 4.

Sottozona E6:

In queste aree è vietato ogni nuovo intervento edilizio ad eccezione di interventi da parte della pubblica amministrazione o di interventi di restauro conservativo su manufatti esistenti.

CAPO 3. IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Promozione del sistema dei servizi

Il sistema dei servizi del PSC è costituito dalla rete esistente, dai servizi previsti dal piano negli Ambiti urbani (Territorio urbanizzato e urbanizzabile), e dalle azioni strategiche mirate sui servizi stessi, impostate in sede di manovra perequativa.

Il PSC punta all'obiettivo di uno standard urbanistico di progetto non inferiore a 18 mq/Ab.

Art. 38 - Standard urbanistici per Abitante Teorico

A partire dalle dotazioni esistenti, stimate in sede di Quadro conoscitivo nella soglia sotto i 18 mq/Ab, il PSC punta ad un graduale accrescimento degli standard urbanistici, in particolare utilizzando gli strumenti offerti dalle pratiche di perequazione urbanistica, assumendo come obiettivo del Piano uno standard di progetto non inferiore complessivamente a 18 mq/Ab.

Il presente PSC definisce l'"Abitante teorico" a cui riferire la programmazione ed il dimensionamento degli standard urbanistici attraverso una dotazione minima di standard di 18 mq/ab per una volumetria di 120 mc/ab.

Monetizzazione standard oltre i 18 mq/ab

Nel caso vi siano particolari situazioni urbanistiche il Comune, ovvero la G.M., può autorizzare la monetizzazione, secondo l'articolo 18 del presente REU, degli standard inerenti la quantità oltre la soglia dei 18 mq/ab.

Art. 39 - Aree per i servizi

Il sistema dei servizi e delle attrezzature si articola nelle seguenti componenti:

- a) servizi pubblici di livello sovracomunale;
- b) servizi pubblici di livello locale;
- c) servizi di proprietà privata.

Le aree per servizi pubblici sono destinate a spazi, attrezzature e servizi rispettivamente di interesse sovracomunale o comunale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla cessione gratuita da parte dei privati al Comune .

In riferimento alle diverse tipologie nelle tavole di progetto , scala 1:2.000 e 1:5.000, sono state usate coloriture diverse per contrassegnare i servizi esistenti (F1) e le aree per servizi e infrastrutture di previsione (F2).

1. - I servizi pubblici di interesse sovracomunale comprendono:

- 1.1) attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Caserma Compagnia Carabinieri, area per la Protezione Civile);
- 1.2) attrezzature culturali (museo, biblioteca, teatro);
- 1.3) attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti sportivi comunali, ostello della gioventù).

L'area del campo sportivo , posta a ridosso di Via Regina Elena, in fase di emergenza potrà essere utilizzata quale area di ammassamento delle persone e dei mezzi della protezione civile.

Le aree di primo soccorso invece sono localizzate nei punti maggiormente sensibili dell'abitato del capoluogo. Queste aree essendo destinate alla realizzazione di insediamenti di breve e medio periodo saranno localizzate in prossimità di parti urbane

infrastrutturate (strade, reti tecnologiche, ecc). Via Regina Elena in prossimità dell'impianto sportivo ed in prossimità dell'insediamento ATERP.

Infine per le aree di attesa si utilizzeranno gli spazi pubblici aperti (piazze, giardini, slarghi) localizzati all'interno del centro abitato. Piazza dei Martiri, incrocio Via Gen. Cannistrà con Via Santuario ed area parcheggio area cimiteriale.

2. - I servizi pubblici di interesse comunale comprendono:

- 2.1) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (scuola materna e scuola dell'obbligo);
- 2.2) attrezzature di interesse comune (attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso e interesse pubblico);
- 2.3) attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con relative funzioni riconosciute: sociali, formative, sportive ecc.);
- 2.4) verde pubblico (villa comunale centrale, giardini e aree per il gioco e il tempo libero, parco pubblico);
- 2.5) verde di rispetto cimiteriale. Le aree ad esso relative sono specificatamente contornate da apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità determinati dalla legislazione vigente.
- 2.6) spazi di sosta e parcheggi.

Nelle Zone per servizi di uso pubblico sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso pubblico al quale le singole aree sono destinate. Le nuove costruzioni dovranno essere dimensionate nell'ambito della effettiva necessità e funzionalità.

Le superfici di pertinenza non potranno essere destinate ad altri usi.

Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione. Per le nuove edificazioni ove specificamente indicato dovrà essere rispettata la localizzazione dell'edificio entro l'area perimetrale.

I parcheggi saranno preferibilmente realizzati sui lati o sul fronte tergale e dovranno essere previsti nelle quantità stabilite dal successivo art. 42.

Art. 40 - Ambiti nuovi per Servizi e Standard - F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi)

Le Aree urbane strategiche di riqualificazione, ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, nella prima periferia, ed assicurando un supporto essenziale alla manovra perequativa di sostegno della pianificazione strutturale.

La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune di non meno del 40% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 60% da parte delle proprietà interessate, che opereranno con la normativa seguente:

- *come ambiti urbanizzati se collocati all'interno del perimetro dell'ambito urbanizzato;*
- *come ambiti di nuovo impianto a prevalenza residenziale se collocati all'esterno del perimetro precedente;*

Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di servizi urbani e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati.

Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.

Al fine di rendere operanti gli indirizzi di cui al precedente comma, il Comune si riserva di promuovere forme di negoziato trasparente con le proprietà interessate. Una volta acquisiti specifici accordi, con le stesse proprietà, nelle forme di cui all'Art. 15 della LR 19/2002, tali ambiti sono classificati come territorio urbanizzabile e ricompresi organicamente nel PSC.

In linea di indirizzo, in tali ambiti il PSC opera con indice di utilizzazione territoriale dell'ordine di 0,2 mq/mq sull'intera superficie territoriale interessata.

L'attuazione del PSC nei suddetti ambiti si determina direttamente con il PSC e/o con il POT, ovvero attraverso specifici Piani Attuativi Unitari, di cui all'Art. 24 della LR 19/2002.

Art. 41 - Ambiti nuovi per Servizi Straordinari - Protezione Civile, Discariche, Carburanti

Le Aree urbane per servizi straordinari sono ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, ed assicurando un supporto essenziale per dei servizi alla collettività.

La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune del 100% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo della volumetria disponibile da far atterrare in altro ambito del PSC indicata nei singoli titoli.

A) Programmi Protezione Civile (perequazione 0,2 mq/mq)

All'interno degli ambiti urbanizzabili, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuati dal presente PSC e/o dal POT zone specifiche riservate ai programmi della Protezione Civile.

Tali aree si dovranno suddividere nelle seguenti sottoaree:

- **1) aree di attesa (o di quartiere)**, sono le aree di primo ritrovo della popolazione e per il ricongiungimento delle famiglie (strade, piazze, slarghi, parcheggi pubblici,
- **2) aree di ricovero della popolazione;** sono le aree per i containers, roulottes e/o tende in grado di assicurare un ricovero alla popolazione colpita (dimensionamento medio: mq 6.000 min. per 500 persone)
- **3) aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse;** dalle dimensioni di almeno due campi di mq. 6.000 ciascuno sono le sedi dei Centri Operativi intercomunali da utilizzare solo per qualche mese.
- **4) aree per la ricostruzione,** sono le aree che devono essere libere anche dopo l'evento calamitoso al fine di poter destinare la veloce localizzazione dell'eventuale ricostruzione

Tali aree fino al loro effettivo utilizzo sono adibite all'uso agricolo e pertanto non apportano nessun vincolo.

Nel caso Il PSC esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai programmi della Protezione Civile con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.

Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte della protezione Civile in forma stabile la cessione gratuita verrà perequata con un indice di edificabilità di 0,2 mq/mq;

B) Discariche, isole ecologiche, depuratori - (perequazione 0,1 mq/mq)

All'interno degli ambiti non urbanizzabili, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuate alcune aree strategiche per i servizi ecologici.

Nel caso Il PSC esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai servizi con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.

La fascia di rispetto del depuratore resta fissata in applicazione del disposto della Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977. in ml 100 (Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto.

La larghezza della fascia in ogni caso non potrà essere inferiore ai 50 metri.

Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte di altri Enti o Istituzioni la cessione gratuita verrà perequata con un indice di edificabilità di 0,1 mq/mq;

C) Cimiteri

Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

La fascia di rispetto del Cimitero esistente è stata definita in ml 50 dal perimetro esterno in applicazione della Delibera Consiliare n° del

D) Ambiti per stazioni carburanti

All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuate dal PSC e/o dal POT aree o fasce lungo le strade per la localizzazione di stazioni per carburanti.

Art. 42 - Aree di parcheggio e dotazione minima (P)

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, esistenti e di progetto, dovranno essere risistemate o progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano. I parcheggi previsti dovranno preferibilmente essere realizzati, laddove non sono già esistenti, in materiale non impermeabile (grigliato in calcestruzzo, reti armate e prato).

Articolazione dei parcheggi

I parcheggi, ai fini del PSC, si suddividono in:

- a) **P1** - parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) **PP** - parcheggi pertinenziali (un mq. ogni 10 mc di volume edificabile);
 - **P2** di uso riservato;
 - **P3** di uso comune;
- c) **P4** parcheggi privati non pertinenziali.

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono generalmente di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte dalle presenti norme in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del P.S.C. e del R.E.U. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del P.S.C., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

I parcheggi privati non pertinenziali si considerano:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.

REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge nazionale in materia, la superficie convenzionale di un "posto auto" (p.a.), comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x4,8.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni per la tutela del suolo dall'inquinamento.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati.

Ferme restando le disposizioni specifiche i parcheggi (P2) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio.

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 E P3)

In tutti gli interventi edilizi, qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi che comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Qualora, per forza maggiore, non si potesse disporre di tali superfici si applicano le monetizzazioni e le previsioni della l.r. 19/02.

Nel caso di intervento su di una unità immobiliare che non determini un incremento di C. Urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

uso Residenziale, Turistico-ricettiva e Direzionale, Sanitaria:

- 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 10 mc. di Volume edilizio (P2).
- Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto (1/4) dei posti auto devono essere di tipo P3.

Uso Produttivo artigianale e piccola industria:

- 1 posto auto ogni 60 mq. di Sup. Coperta, tutti di tipo P3. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.

Uso Produttiva (Commerciale)

- i valori minimi sono definiti dalla seguente tabella tutti di tipo P3:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita (S.Vend.)	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq.di S.Vend.	40 mq di S.Vend.
da 400 a 800 mq.	18 mq di S.Vend.	25 mq di S.Vend.
da 800 a 1500 mq	13 mq.di S.Vend.	20 mq di S.Vend.
oltre 1500 mq.	8 mq di S.Vend.	16 mq di S.Vend.

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste ai sensi della tabella.

Le dotazioni minime definite nella tabella possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

CAPO 4. IL SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 43 - Le componenti del sistema

Il sistema relazionale si articola nelle seguenti componenti:

- Infrastrutture per la mobilità e il trasporto;
- Infrastrutture tecnologiche;
- Reti energetiche;
- Reti dello smaltimento;
- Reti delle comunicazioni.

Art. 44 - Infrastrutture per la mobilità ed il trasporto

Il sistema della mobilità e del trasporto è costituito dalle infrastrutture esistenti, da quelle da adeguare e da quelle di previsione, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento;

Le aree per le reti di trasporto sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi riservati a pedoni e cicli, le sedi e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza di cui al successivo **Art. 46**;

Le aree per le reti di trasporto, sono distinte in:

- aree per le infrastrutture stradali;
- aree per la circolazione di pedoni e cicli.

Art. 45 - Infrastrutture stradali

Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade, ampliamenti delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

Le strade sono costituite dalla sede carrabile, eventuali zone laterali per la sosta, intersezioni a raso, svincoli, sottovie, cavalcavia, aree verdi complementari, marciapiedi ed elementi di arredo urbano. Il sedime di nuove strade o di rettifiche, è definito dal progetto esecutivo. Tutte le nuove strade nei tratti urbani, e dove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi su almeno uno dei due lati. Nelle fasce di rispetto sono consentite aree di parcheggio e infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.). Quando previsto dal P.OT, lungo il ciglio stradale, a distanza adeguata dal manto asfaltato, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le più adatte.

Sia nei tratti ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati che nei tratti esterni, le direttrici di attraversamento dovranno avere unica carreggiata con due corsie per senso di marcia, marciapiedi laterali e aree di parcheggio senza immissione diretta.

Le nuove strade urbane devono essere sempre provviste di marciapiede di dimensioni tali da permettere il passaggio di due persone e comunque non inferiori a ml. 1,20. Esse devono avere una dimensione della sede stradale sufficiente per il passaggio di due auto.

Art. 46 - Are e fasce di rispetto

Fatte salve le indicazioni puntuali, i limiti sono quelli derivanti dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti all'interno della fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia categoria d 1 come dalle presenti norme.

Per le aree di rispetto lungo i corsi d'acqua si rimanda ai seguenti articoli delle presenti norme.

Tutte le aree soggette al vincolo di rispetto concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto stradale è consentita l'installazione degli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, ove specificamente indicati dalle Tavole di P.S.C.

Le distanze da osservare per la costruzione di edifici sono riferite al D.lg. n. 285/92 (codice della Strada) e succ. mod. e specificatamente come di seguito:

Per le zone interne al centro abitato

Denominazione D.Lg 285/92	larghezza	distanza
- C) Strada extraurbana secondaria	7 - 15 ml.	7.5 ml. Min.
- D) Strada urbana di scorrimento	7 - 15 ml.	7.5 ml. Min.
- E) Strada urbana di quartiere	> 7 ml.	5 ml. Min.
- F) Strada locale	> 7 ml.	5 ml. Min.

Per le zone esterne ai centri abitati

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per strade di tipo A;
- 40 m per strade di tipo B;
- 30 m per strade di tipo C;
- 20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52, del Codice;
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Art. 47 - Linee per il trasporto energetico

La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.

Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- centri urbani e aggregati minori, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

In riferimento alle radiazioni non ionizzanti e in particolare per quanto attiene le fasce di rispetto degli elettrodotti si precisa che occorre rispettare le norme nazionale in vigore che dispongono che all'interno delle fasce di rispetto, non è consentito alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
- linee elettriche a 380 KV: 29 metri.

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma precedente vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma .

Art. 48 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche,
- centri urbani e aggregati rurali minori,
- strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 ml per lato.

Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 5 Km dagli edifici destinati ad ospitare persone.

CAPO 5. IL SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICA E DI SALVAGUARDIA

Art. 49 - Disposizioni per le aree di interesse paesaggistico e ambientale

Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree è ammesso il recupero degli edifici esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento. Sono ammesse nuove costruzioni, alle seguenti condizioni:

- nelle aree più acclivi, evitare opere estese continue e rigide, più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (ove compatibile con la sua funzionalità) agli eventuali cedimenti del terreno;
- preferire quindi, ove possibile, opere di forma compatta e di ridotte dimensioni, per le quali sarà preferibile irrigidire la struttura, uniformando i cedimenti. Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare quindi legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate;
- evitare opere che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati ed i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona;
- procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;

- richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori;
- realizzazione di opere compensative qualora vengano modificate le originarie condizioni geo-morfologiche e paesaggistiche dei luoghi interessati dall'intervento.

Art. 50 - Tutela del sistema forestale e boschivo (art 142 comma 1 punto g del D.Lgs 42/04)

Il PSC individua nella propria cartografia i terreni coperti da vegetazione forestale, o boschiva arborea di origine naturale e/o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi, o danneggiati dal fuoco. Detta perimetrazione dei terreni costituisce, essendo definita al momento della elaborazione della cartografia di appoggio, elemento variabile e non rigido e pertanto potrà essere modificata in presenza di nuove definizioni cartografiche e/o della messa a dimora di nuovi impianti boschivi, ai quali potrà essere applicata la presente normativa previa valutazione da predisporre da parte degli organi competenti (Corpo Forestale dello Stato, Azienda Forestale Regionale, etc.)

Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione e della tutela del patrimonio boschivo, come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

- a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi regionali di sviluppo nel settore forestale;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corpi edilizi esistenti;
- c. le normali attività silvocolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali;
- d. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti della legislazione vigente;
- e. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

Per come citato al precedente punto b) in tali zone è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente senza alterazione dei volumi e delle dimensioni planimetriche dell'edificio originario, a meno di piccoli ampliamenti (max 8 mq) per la formazione di locali igienici strettamente necessari. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici pericolanti o non suscettibili di ristrutturazione tecnico-funzionale, in tal caso il nuovo edificio dovrà avere forma, dimensioni, volume ed altezza pari a quello preesistente per come rilevabile dalle planimetrie catastali ed essere posizionato nello stesso identico luogo di quello da demolire.

In queste zone è ammesso lo svolgersi delle attività agrituristiche ed il conseguente adeguamento delle strutture edilizie qualora strettamente indispensabile all'attività medesima. Tale adeguamento è riferito alle pertinenze aziendali agricole e forestali dismesse e non più necessarie al processo produttivo in essere e si concretizza nel recupero funzionale delle stesse con ampliamenti non superiori al 10% del volume preesistente dell'immobile da ampliare. La tipologia edilizia dell'ampliamento deve rispettare le caratteristiche morfologiche dell'impianto edilizio preesistente e gli stessi

elementi tecnologici necessari dovranno essere inseriti armonicamente nel contesto di riferimento senza che ne sia alterata sostanzialmente la loro originaria percezione.

Art. 51 - Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere a-c) del D.Legislativo. 42/2004. (territori costieri, boschi, fiumi e fasce perifluviali)

Il PSC individua, gli alvei fluviali e le fasce della larghezza di m. 300 e 150 per parte a partire dalle relative sponde o argini, che sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere a-c) del Testo Unico di cui al D.L. 42/2004.

In tali ambiti qualunque intervento edilizio o di modificazione morfologica del suolo deve essere accompagnato da "autorizzazione paesistica", salvo i casi in cui tale autorizzazione non è richiesta, ai sensi del citato D.L. 42/2004.

Art. 52 - Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

Le tavole del PSC riportano il perimetro del vincolo idrogeologico, a cui sono subordinati gli interventi di uso e trasformazione del territorio ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente; ad essa si fa riferimento per l'applicazione delle procedure autorizzative conseguenti.

CAPO 6. SICUREZZA DEL TERRITORIO

Art. 53 - Ambiti di rischio idraulico, di stabilità e sismica

Il PSC individua in modo puntuale le principali aree e gli elementi soggetti a tutela con particolare riferimento a:

- *Risorse idriche e assetto idrogeologico*: reticolo idrogeologico, fasce di pertinenza fluviale, aree ad alta e moderata probabilità di inondazione, aree di potenziale allagamento, aree di ricarica della falda, distanze di rispetto dai corpi arginali, pozzi, ecc.
- *Stabilità dei versanti*: aree a rischio di frana, aree in dissesto, abitati da consolidare (zona R4 centro storico), attitudine alla trasformazione del territorio, vincolo idrogeologico.

Art. 54 - Permeabilità dei suoli

Al fine di mitigare gli effetti delle avversità metereologiche le aree di pertinenza, sia di edifici residenziali che di altra natura, ovvero tutte le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, sono da considerare come superfici permeabili esse dovranno presentare una superficie non pavimentata, ovvero permeabile alle acque piovane, non inferiore al 30%.

Art. 55 - Modificabilità degli ambiti di rischio

Circa gli Ambiti di massimo rischio idraulico e di stabilità dei versanti - di cui alla Carta dei vincoli - ferma restando l'applicazione delle particolari norme di tutela di cui alla Relazione geomorfologica, e nei limiti di quanto previsto in proposito dall'Art. 20 della LR 19/2002, l'Amministrazione procederà ai necessari approfondimenti ed alle più opportune iniziative per ricondurre alla propria cartografia catastale, di maggior dettaglio, le previsioni cartografiche, di carattere morfologico di cui al Piano di Assetto Idrogeologico - PAI - ed al Quadro Territoriale di Riferimento, a valenza Paesaggistica - QTRP. Tali

iniziative verranno assunte di concerto con la competente Autorità di Bacino e con la Regione Calabria. Nell'applicazione delle relative prescrizioni verrà comunque data facoltà alle proprietà interessate di dimostrare con specifici rilievi sul campo le condizioni effettive dello stato di fatto, che possano consentire le più efficaci collimazioni tra i diversi riferimenti cartografici assunti. Più in particolare il Comune opera con il fine di garantire il medesimo omogeneo regime di tutela ai fabbricati esistenti ricompresi nelle aree tutelate.

COMUNE DI PALERMITI

Regolamento Edilizio Urbanistico

**TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO GEOLOGICO,
IDROGEOLOGICO e SISMICO DEL TERRITORIO**

Art. 56- Carta geologica dell'utilizzo

La carta dell'utilizzo geologica per le trasformazioni di Piano è stata elaborata in scala 1:5.000 (Elaborato G_03 dello studio geomorfologico) per l'intero territorio comunale e fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

Il territorio è stato diviso in tre classi di fattibilità, con grado di limitazione d'uso del territorio decrescente.

Per ogni classe vengono introdotte norme che precisano, in funzione delle tipologie di fenomeno in atto, gli interventi ammissibili, le precauzioni da adottare e indicazioni per eventuali studi approfondimento.

CLASSE 1 - Aree in cui l'utilizzazione per fini edificatori è problematica o impedita

Ricadono in tale classe tutte quelle aree in cui sussistono condizioni di dissesto in atto e/o potenziale : aree di vecchie frane , gradini morfologici , cigli di scarpate , versanti irregolari ,aree con erosione diffusa, aree calanchive , impluvi e compluvi , aree con pendenze superiori all'angolo di natural declivio , aree d'incisione torrentizia , gli alvei e le sponde di tutti i corsi d'acqua e naturalmente tutte quelle aree in cui sussistono rischi di alluvioni

Ricade in quest'ultima casistica quell'ampia area solcata dal torrente Alessi in loc.Ippoiato, Vargasi ,valle Iannetta .

In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla riduzione e/o mitigazione del grado di rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione ed ottenere la relativa approvazione da parte degli organi competenti .

Potranno essere previsti sistemi di monitoraggio al fine di compiere previsioni sulla possibile evoluzione dei fenomeni prevedendone in tal modo gli effetti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

CLASSE 2 - Aree in cui può essere previsto un indice edificatorio medio-basso o con modeste limitazioni

Per aree in cui l'utilizzazione edificatoria sia prevedibilmente medio-bassa si intendono quelle superfici che hanno pendenze accentuate ma non presentano manifesti segni di dissesto ed in cui esiste una copertura boschiva ; aree in adiacenza a zone di dissesto ; aree con pendenze modeste ma che insistono su falde argillose ; aree la cui edificazione è

subordinata alla realizzazione di opere di sostegno o di regimazione delle acque superficiali .

Per tali ambiti ogni intervento edilizio dovrà essere preceduto da uno studio geologico - tecnico dettagliato, in cui vengano indicati esattamente le modalità d'intervento ed eventualmente le opere di presidio o specialistiche indispensabili per eliminare eventuali rischi.

CLASSE 3 - Aree utilizzabili senza limitazioni o controindicazioni

Per aree utilizzabili senza limitazioni si intendono quelle superfici che non presentano rischi geomorfologici e si prestano ad una pianificazione urbanistica.

Art. 57 - Prescrizioni geologiche

Le prescrizioni geologiche di seguito definite costituiscono parte integrante formale e sostanziale del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Zone idonee - Aree utilizzabili senza limitazioni o controindicazioni

Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e successiva Circolare del 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

Zone mediamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e successiva Circolare del 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

Si prescrive inoltre di:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze ;
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre rinforzate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo.

Zone non idonee - Fattibilità problematico o impedita

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01, e successive modifiche e integrazioni ovvero:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
- b) 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;*
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne 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.*

Negli alvei dei torrenti e dei fiumi , così come identificati nella allegata Carta Geomorfologia e nell'elaborato QC2-3 del Quadro Conoscitivo, e nelle connesse aree di rispetto ai sensi del R.D. 523/904 sono inoltre vietati:

- *gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di edifici e manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, salvo le demolizioni senza ricostruzioni;*
- *l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone quali parcheggi, campeggi o sistemazioni similari;*
- *gli scavi e la posa in opera di cavi, tubazioni o similari che precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano condizioni di rischio;*
- *i depositi di materiale di qualsiasi genere;*
- *le opere di regimazione idraulica, plateazioni, deviazioni, rettificazioni o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelli individuati sulla base di progetti necessari ad ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità e per motivi di ordine igienico-sanitario;*
- *lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica dei luoghi;*
- *la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna;*
- *la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere duraturo o permanente;*
- *la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;*
- *i piccoli invasi e le derivazioni d'acqua;*
- *qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;*
- *le recinzioni;*

Art. 58 - Rischio sismico

Prescrizioni generali

In tutto il territorio comunale si osservano le prescrizioni di cui alla Legge 02/02/1974 n. 64, nonché con le disposizioni contenute nel D.M. n° 39 del 03/03/1975 e s.m. e i. e le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e successiva Circolare del 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP.

Ai sensi della Nuova Classificazione Sismica del Territorio Nazionale (Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 2003) e successiva Delibera di G.R. n. 47 del 10.02.2004 e s.m.i. , il territorio del Comune di Palermiti rientra nella zona sismica n° 1

In relazione alla pericolosità sismica e di elementi di esposizione al rischio sismico, risulta necessario, l'adeguamento sismico dell'edificato esistente e messa in sicurezza degli edifici, in special modo lungo le faglie attive che attraversano il centro urbano in cui sono prevedibili possibili spostamenti relativi dei terreni di fondazione in caso di scuotimento sismico, e nelle altre situazioni a maggiore pericolosità sismica locale.

Pertanto, per ogni strumento subordinato e attuativo, lo studio di pericolosità sismica, eventualmente approfondito nella misura necessaria e soggetto alle prescrizioni relative alla localizzazione delle aree di espansione e delle infrastrutture di cui al punto 5.7.2 delle Linee Guida della Legge Urbanistica vigente, dovrà essere accompagnato da uno studio di vulnerabilità edilizia-urbana e delle infrastrutture e della mobilità, ai fini dell'identificazione dei rischi. Le caratteristiche sismiche locali sono riportate nella tav. seguente.

La carta della pericolosità sismica locale

La carta è stata redatta alla scala 1:5000 e interessa l'intero territorio comunale ;individua quattro zone omogenee in termini di pericolosità sismica , sintetizzando con perimetrazioni in colore i livelli di attenzione . Nello specifico definisce :

- Zona per cui il livello di pericolosità diventa un fattore che preclude la scelta dell'area soggetta per l'espansione urbana ; **una zona perimetrata in rosso** in cui gli effetti cosismici temibili sono rappresentati da : rotture superficiali ,instabilità dei pendii ,cigli di scarpate ,nicchie di distacco , zone acclivi in rapporto al substrato roccioso , limiti di terreni a diversa rigidità , aree prossime a faglie .
- Zona in cui il livello di pericolosità può costituire un fattore preclusivo o limitativo per la scelta dell'area esposta ai fini dell'espansione urbana ; **una zona blu** in cui sono presenti fenomeni di densificazione e/o liquefazione di terreni , terreni particolarmente scadenti , associati a caratteristiche idrogeologiche negative.
- Zona in cui il livello di pericolosità non genera condizioni preclusive , ma condizioni limitative; **una zona verde** che identifica aree in cui gli effetti si possono risolvere in un'amplificazione dell'azione sismica : aree di cresta ,dorsali strette ,aree di bordo , aree vallive , depositi di terreni soffici .

- **Zone perimetrare in giallo** che , in termini di sollecitazioni sismiche , rispondono in maniera soddisfacente , per deformabilità, portanza , elasticità .

Si precisa che nella carta sono state evidenziate tutte le limitazioni imposte dal Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) , sia per quanto riguarda il rischio frane che per quello idraulico/idrogeologico , per cui rendendo evidenti l'entità e l'estensione dei rischi prevalenti costituisce anche una Carta di Sintesi , sufficientemente dettagliata per elaborare con l'integrazione dei dati geologici , clivometrici e ambientali la cartografia afferente l'utilizzo del territorio , come proposta di fattibilità geologica .

TITOLO V - DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Art. 59 - Risparmio energetico negli edifici e nelle aree libere

Impianti di illuminazione

La progettazione di nuovi impianti per l'illuminazione degli spazi esterni sia pubblici che privati, deve rispondere a requisiti tecnici funzionali alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico.

Il Comune, con atto dell'organo competente, può predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli copri illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare.

Non sono assoggettate alle presenti disposizioni gli impianti per caserme, installazioni temporanee per cantieri o manifestazioni e per la protezione civile.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità alla legislazione vigente in materia.

Nuovi edifici pubblici e privati,

Per tutte le categorie di edifici pubblici e privati, a uso residenziale, ricettivo, sportivo, terziario, occorre applicare la normativa vigente per la produzione individuale energetica e rispettare i seguenti minimi di produzione:

- 50% di produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili;
- 50% di produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili;

Tale limiti sono ridotti al 20 per cento per gli edifici situati nei centri storici.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti secondo le disposizioni vigenti, in doppia copia, insieme al progetto dell'edificio la relazione progettuale di cui al DPR 59/09.

Inoltre, ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, dovrà attenersi a quanto prescritto e formulato nel P.E.A.P. (Piano Energetico Ambientale Provinciale) della provincia di Catanzaro.

Nuova installazione o di ristrutturazione di impianto termico

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di un impianto termico valgono le stesse norme precedenti indicate per i "Nuovi edifici pubblici e privati".

Integrazione visiva e aree vincolate:

In generale, per tetti a falda, l'installazione di impianti solari termici aderenti alla falda non modifica la sagoma dell'edificio, né per lo spessore del pannello solare, né per la sagoma del bollitore, qualora si trattasse di sistema che prevede il bollitore esterno, anche se posizionato al di sotto del pannello solare;

Per quanto riguarda i tetti piani, l'installazione è sempre consentita,

L'installazione di impianti solari termici individuali deve essere consentita anche in aree vincolate, centri storici e nel caso di edifici di particolare pregio, qualora siano rispettati particolari requisiti:

- l'impianto non sia visibile dalle strade circostanti oppure abbia il boiler di accumulo opportunamente occultato;
- materiale omogeneo impiegato per il manto di copertura;
- integrazione architettonica del materiale del manto con le soluzioni del contesto circostante (nel centro storico) o con opportuno inserimento nel paesaggio circostante (in particolari contesti naturali).

Art. 60 - Gestione efficiente e recupero del ciclo delle acque

La finalità di tale sezione è quella di ridurre i consumi di acqua nelle abitazioni, raccogliere le acque meteoriche per gli usi compatibili, tra cui l'irrigazione delle superfici a verde condominiale, e mantenere la permeabilità profonda dei suoli utilizzando superfici drenanti.

Prescrizioni

- *Installazione di rubinetterie dotate di miscelatori aria acqua;*
- *Utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;*
- *Realizzazione di sistemi di accumulo e recupero delle acque piovane per irrigazione nel caso di superficie di verde di pertinenza superiore a 50 mq. La realizzazione della vasca per l'accumulo dell'acqua deve consentire il recupero almeno del 70% delle acque meteoriche. E' inoltre preferibile che venga localizzata negli ambienti interrati dell'edificio sfruttando spazi non diversamente utilizzabili.*

Sono da considerare interventi incentivabili la raccolta delle acque piovane per l'innaffiamento di superfici inferiori o il riuso delle acque grigie per gli scarichi dei water.

COMUNE DI PALERMITI
(PROVINCIA DI CATANZARO)

REGOLAMENTO EDILIZIO-URBANISTICO

PARTE II°

NORME GESTIONALI E COSTRUTTIVE

DOCUMENTO DEFINITIVO

TITOLO 1 - PROGETTI E PROGRAMMI PUBBLICI - STRUMENTI ATTUATIVI

Art. 61 - Opere pubbliche di competenza comunale

Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di Permesso di Costruire o autorizzazione.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni e al relativo regolamento di attuazione, nonché del D.Lgs 163/ 2006 Codice dei Contratti e smi.

Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

Art. 62 - Progetti e programmi per settori specifici

In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, adotta e/o approva, (secondo il disposto dell'art. 30 della LUR) ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero
- c) per le zone verdi;
- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;
- f) per la circolazione dei portatori di handicap.

Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili.

Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

Art. 63 - I Piani Attuativi Unitari (PAU) e loro documenti costitutivi

Ai sensi della LR 19/2002, i PAU - Piani Attuativi Unitari sono strumenti urbanistici di dettaglio che attuano la disciplina adottata dal PSC e dal REU e, eventualmente, dal POT - Piano Operativo Temporale - .

I PAU hanno contenuti ed efficacia di:

- PP - Piani Particolareggiati;
- PdL - Piani di Lottizzazione;
- PdZ - Piani di Zona;
- PIP - Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- PdR - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Ppc - Piani di Protezione Civile.

I Piani Attuativi Unitari di cui all'art. 24 della LUR devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi ad integrazione e completamento di quanto previsto al citato articolo della LUR:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

- c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della legislazione vigente;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico (rilievo quotato) della zona, prima e dopo l'intervento ;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze ; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 (in funzione delle dimensioni complessive dell' intervento proposto) , indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POT, se esistente, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati ;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura , energia elettrica e rete telefonica, impianto di illuminazione pubblica e modalità di allacciamento alle reti pubbliche con relative previsioni di spesa di massima;
- j) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PAU siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del PSC., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva , quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- n) schema di convenzione.

Tutti gli elaborati, oltre che in cinque copie cartacee, dovranno essere predisposti, su supporto magnetico, in formato digitale (formato word per le parti descrittive e formato dwg per le parti grafiche) georeferenziato sulla scorta della Carta Tecnica Regionale.

Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POT .

Alla proposta di PAU devono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni :

- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

- Parere preventivo dell'Azienda Sanitaria sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

Art. 64 - Domanda e procedura di valutazione dei PAU di iniziativa privata

Condizione preliminare per l'approvazione di un PAU, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POT vigente (se l'area oggetto di intervento è sottoposta all'obbligo di POT preventivo).

Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano e/o Progetto, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato (Sportello Unico se esistente) a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POT vigente (se l'area oggetto di intervento è sottoposta all'obbligo di POT preventivo) ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui all'articolo precedente.

Gli Uffici comunali valutano inoltre :

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti (standard qualitativi) , efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui ai commi precedenti. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda.

I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui prima, provvede:

- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

Art. 65 - Procedura di valutazione per i PAU di iniziativa pubblica

Per i PAU di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico con cui si avvia il procedimento di approvazione.

La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui all'articolo precedente da parte degli Uffici comunali competenti.

Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

Art. 66 - Approvazione e validità dei PAU

L'approvazione dei PAU avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 30 della LUR.

Nella delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 15 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 15 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PAU conforme alle norme a quel momento vigenti.

Per i PAU di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto titolare del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese dello stesso soggetto attuatore.

Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

COMUNE DI PALERMITI

Regolamento Edilizio Urbanistico

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 67 - Norme di carattere generale

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa - stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

Il titolare della permesso di costruire dovrà, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla denuncia predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

Art. 68 - Titoli abilitativi

Ai sensi del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), sono titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi consentiti dal PSC:

- la Comunicazione di Inizio Lavori
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (S.C.I.A.)
- la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
- il Permesso di Costruire (P.d.C.)

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.

Art. 69 - Soggetti aventi titolo

Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 04.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati
- le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario di cui al precedente punto è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

Art. 70 - Comunicazione di inizio lavori (Edilizia Libera)

La Comunicazione di Inizio Lavori è regolata dal comma 3 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e può essere utilizzata esclusivamente nei casi fissati dalle norme del presente REU.

La Comunicazione di Inizio Lavori, firmata dal proprietario o da altro avente diritto, va inviata o consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale.

Alla Comunicazione di Inizio Lavori è necessario allegare:

- relazione tecnica descrittiva dei lavori e asseverazione della conformità urbanistica dei lavori e che per essi la normativa statale e regionale non preveda il rilascio di un titolo abilitativo, a firma di un tecnico abilitato;
- elaborati grafici in duplice copia, che rappresentino quantomeno in pianta e in sezione la situazione ante e post operam, debitamente quotati;
- documentazione attestante la regolarità dell'immobile oggetto dell'intervento (Concessione edilizia, Concessione in sanatoria, Certificato di agibilità) ovvero certificazione della regolarità urbanistica ed edilizia della preesistenza;
- dichiarazione sullo smaltimento dei materiali di risulta a pubblica discarica.

I lavori oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori possono cominciare immediatamente dopo il deposito della domanda.

Art. 71 - Segnalazione Certificata di Inizia Attività

La S.C.I.A. , introdotta dalla Legge 122/2010 ed ulteriormente semplificata dal D.L. n. 83 del 22 giugno 2012 e convertito nella Legge n. 134 del 7 agosto 2012 , può essere utilizzata esclusivamente nei casi fissati dall'art. 22 commi 1 e 2 , Capo III, del DPR 380/2001 ed in particolare :

- *Interventi di manutenzione straordinaria 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;*
- *Interventi di restauro e di risanamento conservativo 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;

- *Interventi costituiti da semplici modifiche prospettiche (come ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre o porte);*
- *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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*

La Segnalazione Certificata di Inizia Attività, firmata dal proprietario o da altro avente diritto, va trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermiti.

Alla Segnalazione Certificata di Inizia Attività, compilata su apposito modulo, è necessario allegare:

- relazione tecnica descrittiva dei lavori ed asseverazione di conformità alla normativa vigente, a firma di un tecnico abilitato;
- elaborati progettuali ante e post operam debitamente quotati in triplice copia;
- documentazione attestante la regolarità della preesistenza del manufatto oggetto dell'intervento (Concessione edilizia, Concessione in sanatoria, Certificato di agibilità);
- eventuali nulla osta degli Enti preposti ai vincoli;
- autorizzazione del proprietario se il richiedente è affittuario o di tutti i comproprietari nel caso in cui i lavori siano eseguiti da un solo comproprietario;
- dichiarazione sullo smaltimento dei materiali di risulta a pubblica discarica;
- indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, con relativo DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) e dichiarazione dell'Organico Medio Annuo.

Al termine dei lavori il Direttore dei lavori deve comunicare all'Ufficio Tecnico la data di ultimazione degli stessi e consegnare un certificato di fine lavori che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato nonché la ricevuta dell'avvenuta richiesta di variazione catastale o la dichiarazione che non sono intervenute modifiche di classamento.

La Segnalazione Certificata di Inizia Attività è sottoposta ad un termine massimo di efficacia di tre anni ed i lavori possono iniziare il giorno successivo alla data di presentazione della stessa .

Art. 72 - Denuncia di inizio attività

La Denuncia di Inizio Attività è regolata dagli artt. 22 e 23, Capo III, del DPR 380/2001 e s.m.i. e può essere utilizzata esclusivamente nei seguenti casi :

- *interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente , qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati che contengano precise indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.*

La Denuncia di Inizio Attività, firmata dal proprietario o da altro avente diritto, va trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermiti .

Alla Denuncia di Inizio Attività, compilata su apposito modulo è necessario allegare:

- relazione tecnica descrittiva dei lavori ed asseverazione di conformità alla normativa vigente, a firma di un tecnico abilitato;
- elaborati progettuali ante e post operam debitamente quotati in triplice copia;

- documentazione attestante la regolarità della preesistenza del manufatto oggetto dell'intervento (Concessione edilizia, Concessione in sanatoria, Certificato di agibilità);
- eventuali nulla osta degli Enti preposti ai vincoli;
- autorizzazione del proprietario se il richiedente è affittuario o di tutti i comproprietari nel caso in cui i lavori siano eseguiti da un solo comproprietario;
- dichiarazione sullo smaltimento dei materiali di risulta a pubblica discarica;
- indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, con relativo DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) e dichiarazione dell'Organico Medio Annuo. In mancanza, tale documentazione può essere presentata entro e non oltre l'inizio dei lavori, a pena nullità della Denuncia stessa.

Al termine dei lavori il Direttore dei lavori deve comunicare all'Ufficio Tecnico la data di ultimazione degli stessi e consegnare un certificato di fine lavori che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato nonché la ricevuta dell'avvenuta richiesta di variazione catastale o la dichiarazione che non sono intervenute modifiche di classamento.

La DIA è sottoposta ad un termine massimo di efficacia di tre anni ed i lavori possono iniziare dopo 30 (trenta) giorni dalla presentazione della stessa e comunque non prima:

- della consegna del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) e della relativa Dichiarazione dell'Organico Medio Annuo;
- del rilascio, nel caso di immobile sottoposto al vincolo, del nulla osta da parte dell'Ente ad esso preposto;
- della presentazione di copia della denuncia, con i relativi calcoli statici ed elaborati progettuali completi, al Servizio Tecnico Regionale - Settore 2 - , ai sensi della L.R. n. 35/2009 e succ. modif. e integr. e dell'art. 17 del Regolamento Regionale n. 7 /2012.

Art. 73 - Permesso di costruire

Il Permesso di Costruire è regolato dagli artt. da 10 a 15, sezione I, Capo II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e può essere utilizzato esclusivamente nei seguenti casi:

- *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, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

E' legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 8 del D.P.R. 380/2001, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

La domanda di permesso di costruire deve essere redatta su apposito modulo e deve essere corredata dalla documentazione di cui al punto successivo, firmata, sin dal momento della presentazione, dal proprietario o da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato.

Il Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali

sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.

Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti atti ed elaborati, firmati dal richiedente il permesso di costruire e dal progettista, in triplice copia:

- **elaborati grafici (piegati nel formato A4) contenenti :**
- a) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- b) estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa almeno m. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni;
- c) stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:2000, esteso almeno 150 m. oltre i confini di proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli di PSC;
- d) planimetria generale della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 60 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:
 - l'intervento;
 - le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;
 - la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
 - le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;
 - il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
 - la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali;
 - l'indicazione dell'area di parcheggio;
 - la sistemazione a verde.
- e) due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno postoperam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
- f) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:
 - la destinazione di ciascun ambiente;
 - l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;
 - le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.
- g) Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:
 - le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;
 - le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;
 - le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;
 - l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di

delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera e).

- h) Prospetti esterni in rapporto non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.
- i) *Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.*
- j) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi. I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni limitrofe.
- k) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante rete pubblica, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'Azienda Sanitaria Provinciale.

- **scheda tecnica riassuntiva da cui risulti:**
 - superficie catastale di intervento;
 - ambito e sub ambito territoriale nei quali ricade il lotto di intervento;
 - superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento;
 - Indice di fabbricabilità fondiario (If);
 - superficie coperta (Sc);
 - volume dell'edificio (V);
 - superficie utile lorda (SUL) con ripartizione nelle diverse utilizzazioni previste;
 - distanza dai confini degli edifici (Dc);
 - distanza dalle strade (Ds);
 - distanza fuori terra dagli edifici (De);
 - altezza massima dell'edificio (Hmax);
 - superficie delle aree destinate a parcheggi distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (di cui all'art. 42 del presente REU);
 - superfici permeabili o destinate a verde;
- **Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.).**

La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.

- **Progetto impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, ove necessario.**
- **Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e di risparmio energetico ai Piani sovraordinati, sia provinciali che regionali, ed alle leggi e regolamenti vigenti.**
- **Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.**

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

Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.

La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, dall'autorizzazione paesistica, nonché dall'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.

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

Art. 74 - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire

La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire è regolato dagli artt. 20 e 21, sezione III, Capo II del DPR 380/2001 e s.m.i.

1) L'ufficio comunica al richiedente, entro 10 giorni, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e ss.mm.ii.

2) Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, i pareri di altri Enti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente ed al presente regolamento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

3) Nel caso in cui il Responsabile del Procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati

previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, trascorsi novanta giorni, la domanda si considererà nulla e si procederà alla definitiva archiviazione di essa senza che si debbano produrre ulteriori comunicazioni ai soggetti interessati.

Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che per il rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nel termine di cui al precedente punto 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tal caso l'interessato si pronuncia sulla richiesta nel termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione.

Art. 75 - Rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente REU e del PSC ed ai relativi strumenti di attuazione.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, visti i nulla osta ed i pareri di Enti diversi dall'Amministrazione comunale eventualmente necessari, acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali, quando richiesti, emette il provvedimento finale in merito alla domanda di permesso di costruire entro quindici giorni dalla proposta di cui al punto 2 dell'art. 65, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Il provvedimento finale è notificato all'interessato a cura dell'ufficio tecnico.

Se la domanda è respinta, l'interessato può ripresentare il progetto solo nel caso di varianti che giustificano il nuovo esame.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi vi abbia titolo, menzionandovi i pareri di cui al secondo comma, i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il permesso di costruire. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto.

Il permesso di costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di non aedificandi sui terreni utilizzati.

Il permesso di costruire può essere condizionato alla osservanza di adempimenti, modalità e limitazioni, che, per ragioni di pubblico interesse, vengono ritenuti necessari dal Dirigente.

Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del

- costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza sia in fase di progettazione e sia in fase di esecuzione, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici obbligatori;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Art. 76 - Contributo di costruzione

Il Contributo di costruzione è regolato dagli artt. da 16 a 19 Sezione II Capo II del DPR 380/2001 e s.m.i. .

Il Contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale. Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione si compone di:

- oneri di urbanizzazione;
- costo di costruzione e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

Gli oneri di urbanizzazione si compongono di:

- oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria;

Sono soggetti a pagamento del Contributo di costruzione gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia con incremento di SUL;
- Demolizione e ricostruzione ;
- Demolizione e ricostruzione con completamento ;
- Nuova Edificazione .

Sono soggetti a pagamento del Contributo di costruzione i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, che comportano un incremento del Carico urbanistico .

In questo caso il Contributo di costruzione si calcola sulla base della intera Superficie utile Lorda (SUL) e si contabilizzano gli oneri di urbanizzazione solo per la differenza che si viene a determinare tra la precedente dotazione e quella integrativa legata al cambio di destinazione d'uso.

L'Ufficio di Piano ha il compito di regolamentare le modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione e di darne comunicazione anche attraverso il sito del Comune di Palermiti.

Art. 77 - Decadenza e annullamento

Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine;
- b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 2 dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ;
- c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con apposito atto e notificata agli interessati.

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

Art. 78 - Deroghe

Il permesso di costruire in deroga alle norme del R.E.U. per gli edifici ed impianti pubblici o privati (ex deroga) può essere rilasciato, nei casi e nei modi previsti dall'art. 14 della L.R. n. 19/02 (Conferenza Servizi).

Art. 79 - Pubblicità dei Permessi di Costruzione

Tutti gli atti edilizi ed urbanistici sono pubblici secondo le modalità prevista dall'art. 2 L.R. 19/02 attraverso la redazione del pubblico registro e la pubblicazione all'albo pretorio anche per via telematica (internet).

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali o via Internet, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto,

TITOLO III. - CONDUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA -

Art. 80 - Inizio dei lavori

Il titolare del Permesso di Costruire deve notificare al Comune, con almeno 5 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori.

Con la medesima il titolare del permesso comunica, qualora non l'avesse già fatto nell'istanza di rilascio del permesso, le generalità, l'indirizzo e il codice fiscale del direttore dei lavori e dell'assuntore, unitamente alle loro firme di accettazione.

Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegati:

- copia dell'attestato di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico decentrato (Genio Civile) competente con relativi elaborati tecnici, se previsto;
- documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, se non inviata precedentemente.

Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali o particolareggiati), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere o alla esecuzione degli scavi e/o sistemazione del terreno.

Art. 81 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico esercita la vigilanza sulle opere e i cantieri che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle norme del presente regolamento, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, e in generale a tutte le norme legislative applicabili.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o altro provvedimento speditivo, rilasciato dal Responsabile del procedimento e/o degli estremi invio del provvedimento speditivo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile per la sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Il permesso di costruire e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune o altro provvedimento speditivo, e quando altro dovuto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Per la vigilanza sulle costruzioni il Responsabile si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare.

I suddetti funzionari ed agenti comunali, possono, in qualsiasi momento, accedere ovunque si eseguono lavori ed esaminare i documenti tecnici di cui al paragrafo precedente per una completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti in cantiere fino al termine degli stessi.

Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985 e successive modificazioni.

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

Art. 82 - Organizzazione del cantiere

L'area in cui si svolgono i lavori deve essere recintata.

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

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

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

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15/08/1991

E' vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico all'esterno del cantiere, se non preventivamente autorizzato secondo quanto previsto dal successivo art. 73 del presente regolamento.

Art. 83 - Ultimazione dei lavori

Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a tre anni dal loro inizio, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore, imprevedibili ed inevitabili, estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

La proroga può essere richiesta dal titolare documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.

La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni e secondo le procedure sopra descritte.

Art. 84 - Pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti il cantiere. Anche durante interventi di manutenzione dei terreni o di manufatti leggeri sarà assolutamente vietato depositare materiali di risulta (demolizioni, rimozioni o scavi) sulle sedi viarie o su spazi pubblici.

Qualora il costruttore o il proprietario non rispettino quanto sopra riportato il Responsabile dell'U.T.C. intima la rimozione immediata del tutto.

Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando ciò si dovesse verificare deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.

Art. 85 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o sottosuolo pubblico senza la preventiva autorizzazione comunale.

Ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, l'assuntore dei lavori deve presentare separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori. Nell'atto della domanda deve essere allegata planimetria dell'area oggetto di concessione da includere nel recinto di cantiere. L'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, gli enti di erogazione dei servizi dovranno fornire le opportune prescrizioni al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

La concessione è rinnovabile ed è soggetta a tassazione; ad essa corrisponde un versamento cauzionale per la rimessa in ripristino integrale del suolo alla scadenza.

Dovranno comunque essere rispettate tutte le indicazioni di legge in materia di sicurezza.

L'occupazione del suolo pubblico, su territorio comunale, resta disciplinato dal regolamento di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (T.O.S.A.P).

COMUNE DI PALERMITI

Regolamento Edilizio Urbanistico

TITOLO IV. - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI -

Art. 86 - Opere soggette a certificato di agibilità

Nessuna costruzione nuova o derivata da ampliamento, sopraelevazione, modificazione o ristrutturazione di edificio esistente, può essere abitata o usata senza certificato di agibilità, come disciplinato dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Il certificato di agibilità è altresì necessario per gli edifici che siano stati oggetto di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inagibili.

Art. 87 - Certificato di agibilità

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

Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di conformità e agibilità il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa. La richiesta deve essere presentata entro 60 giorni dal termine dei lavori.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria il cui importo sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 88 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente e del precedente art. 76. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di SUL.

Entro sessanta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, su apposito modulo, corredata dalla seguente documentazione:

- richiesta al catasto di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, ovvero copia dell'avvenuto accatastamento;
- collaudo e conformità di tutti gli impianti tecnologici installati;
- collaudo e conformità delle opere strutturali.

L'Ufficio Tecnico comunale comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al precedente paragrafo 2., può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe i termini di rilascio che ricominciano a decorrere per intero dal ricevimento degli atti integrativi richiesti.

Il certificato di Conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta.

I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede l'Ufficio Tecnico comunale entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

TITOLO V. QUALITÀ FORMALE E ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI

Art. 89 - Prescrizioni generali

Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli edifici e gli insediamenti, esistenti o di nuova realizzazione, ricadenti sul territorio del PSC.

In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista, i prospetti dei fabbricati, le loro coperture, lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.

In particolare, le seguenti norme si riferiscono alla manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni, alle murature ed ai rivestimenti dei prospetti degli edifici, alla disciplina delle nuove aperture, agli elementi architettonici e decorativi, ai canali di gronda ed ai pluviali, ai cornicioni e ai manti di copertura, ai comignoli e le canne fumarie e ai serramenti esterni.

Tali interventi sono soggetti al titolo abilitativo connesso alla natura e consistenza delle opere da realizzare così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia nonché dal presente REU.

Art. 90 - Decoro delle costruzioni

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

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

Art. 91 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

Gli edifici, le loro parti e le loro finiture e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in efficienza per quanto riguarda la sicurezza, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme del presente REU.

Le aree libere, non edificate e non utilizzate a scopi agricoli, devono essere recintate e mantenute decorosamente senza che vi si accumulino materiali o rifiuti. È vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono.

Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme del presente REU e da le altre eventuali normative vigenti in materia.

Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale potrà

intervenire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente, secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

Art. 92 - Murature, intonaci e tinteggiature

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

Per gli edifici esistenti interessati da interventi in regime di attività libera, sono da evitare sia per i rivestimenti che per le tinteggiature colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale, che predilige le sfumature calde e smorzate delle terre naturali, salvo quanto diversamente stabilito dal presente REU per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal PSC.

Per i nuovi edifici e per quelli interessati da interventi soggetti a comunicazione, DIA o istanza di Permesso di Costruire, il colore dei prospetti degli edifici dovrà essere indicato in fase di progetto, fatta salva la possibilità di prescrivere l'esecuzione di campioni, salvo quanto diversamente stabilito dal presente REU.

Art. 93 - Infissi, serramenti esterni ed opere in ferro

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

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

Le inferriate sporgenti non potranno comunque superare i 30 cm dal filo muro.

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

Art. 94 - Elementi aggettanti, tende, gronde e pluviali

Laddove non diversamente stabilito dalla presenti norme, sono ammesse gronde e pluviali di qualsiasi materiale (rame, lamiera zincata, acciaio inox, pvc. ecc.) in forme e sezioni varie non superiore comunque a cm 15 di diametro. Dovrà essere comunque rispettata l'omogeneità di materiale e tipo di profilo tra gronde e pluviali per ogni Ue.

Ipluviali che sono situati su prospetti che si affacciano su spazi pubblici devono essere raccordati alla fognatura comunale di raccolta acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili e, se non inseriti sotto traccia, devono essere realizzati in materiale resistente per una altezza non inferiore a m. 2,50.

Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m. 6,00; inoltre devono essere posizionati a quota non inferiore a m. 3,00 se la strada è fornita di marciapiedi e sono contenuti entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede, altrimenti devono essere posizionati ad una quota non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.

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

Le tende aggettanti su suolo pubblico, comprese le appendici e i meccanismi, non possono essere situati ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede e non possono essere assicurate al suolo pubblico mediante funi, cavi, pali, ecc. mentre non possono essere installate nel caso di strade prive di marciapiede.

Art. 95 - Insegne d'esercizio, vetrine, bacheche e cartelli pubblicitari

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

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

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

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

L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari, ecc., al di fuori del vano delle porte degli esercizi stessi, sia in aderenza che sporgenti o su struttura indipendente, è subordinata all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tributi ed è regolata da ordinanze. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

Art- 96 - Recinzioni e muri di cinta

Le recinzioni, con qualsiasi materiali realizzate, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'edificio cui si riferiscono e all'ambiente circostante e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve fissate dal vigente Codice della Strada (Dlgs 285/92 e ss.mm.ii.) e relativo regolamento di attuazione.

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

Le recinzioni poste su strada non possono avere un altezza superiore a m. 2,00 di cui al massimo 1,50 con materiali che non consentono la permeabilità visiva, salvo quanto diversamente stabilito dal presente REU.

Le recinzioni e i muri di cinta devono comunque rispettare gli allineamenti esistenti o previsti da strumenti attuativi.

Art. 97 - Passi carrabili

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rispetto delle norme fissate dall'art. 22 del vigente Codice della Strada (Dlgs 285/92 e ss.mm.ii.), alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Amministrazione comunale o dall'Ente gestore della strada.

I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso, salvo se l'immissione avvenga su strada senza uscita o a traffico limitato. In alternativa all'arretramento, solo in area urbana e nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, sarà indispensabile dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza e avvisatore luminoso e acustico dell'apertura.

In ogni caso, non sono ammesse parti mobili di cancelli che invadano spazi pubblici.

Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea, e m 3,50 se curva.

Art. 98 - Marciapiedi, aree pedonali e sistemi di sicurezza per la mobilità pedonale

Tutte le strade aperte al traffico veicolare all'interno degli ambiti "Urbanizzati" e "da Urbanizzare" individuati dal PSC devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati della carreggiata.

I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,20 compreso il bordo ed essere dotati, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e di eventuali passi carrabili, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutte le strade aperte al traffico veicolare all'interno degli ambiti "Urbanizzati" e "da Urbanizzare" individuati dal PSC possono essere dotate di dissuasori del traffico veicolare e di dossi per consentire l'attraversamento pedonale alla stessa quota dei marciapiedi corrispondenti, opportunamente segnalati.

Art. 99 - Chioschi ed edicole

I chioschi e le edicole per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 20.

Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso in relazione al contesto urbano e ambientale. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi.

Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta autorizzata.

I chioschi e le edicole devono essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando quanto previsto dal vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

I chioschi devono utilizzare strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.

COMUNE DI PALERMITI

Regolamento Edilizio Urbanistico

TITOLO VI. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 100 - Decadenza di norme in contrasto

Tutte le norme comunali in contrasto con le presenti si intendono decadute.

Art. 101 - Poteri di deroga

Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, il Consiglio Comunale su conforme parere delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, se esistenti, può autorizzare il Sindaco a derogare delle prescrizioni del P.S.C.

Art. 102 - Misure di salvaguardia

A datare dall'adozione del P.S.C. da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando il P.S.C. non sia approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.S.C. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi vigenti.