

Comune di Marcellinara

Provincia di Catanzaro

Via IV Novembre, 14 - 88044 Marcellinara (CZ) - Tel. 0961.996133 - Fax. 0961.996209

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Legge Regionale Urbanistica n. 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i.)

COMUNE DI MARCELLINARA



Titolo Elaborato:

R.E.U. Preliminare

Tavola:

U.2

Scala:

Data:

Il Sindaco:

Dott. Vittorio Scerbo

Il Segretario:

Dott. Piccoli Giuseppe

I Progettisti:

Ing. Montoro Fedora

Ing. Fimiano Domenico

timbro

timbro

REV.

L'Agronomo:

Dott. Conti Orazio

timbro

VISTI:

Il Geologo:

Dott. geol. Cerminara Michele

timbro

V.A.S.

Arch. Provenzano Luca

timbro

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

PARTE I	5
ART. 1 – OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO.	5
ART. 2 – NORME PROCEDURALI PER L'OSSERVANZA DEL R.E.U.	5
ART. 3 – ADEGUAMENTO AUTOMATICO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI DLGS 222/2016.....	6
ART. 4– DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	6
GLI INTERVENTI OGGETTO DELLA NUOVA NORMATIVA NEL PRESENTE R.E.U. SONO QUELLI DI CUI ALLA TABELLA A DELLA SEZIONE II – EDILIZIA ALLEGATI AL DLGS 222/2016	6
ART. 5 – VARIANTI AL PROGETTO	6
ART. 6– QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI – ALLEGATO A	7
PARTE II	8
TITOLO I – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	8
ART. 7 – SALUBRITÀ DEL TERRENO.....	8
ART. 8 – REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA.....	8
ART. 9 – REQUISITI DI CARATTERE TECNICO.....	9
ART. 10 – REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.....	9
ART. 11 – REQUISITI ILLUMINOTECNICI.	9
ART. 12 – REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.	10
ART. 13 – REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.....	11
ART. 14 – FASCICOLO DEL FABBRICATO.....	12
ART. 15 – REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ ED USO.....	12
ART. 16 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E CARATTERISTICHE DI AGIBILITÀ.....	13
TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI	15
ART. 17 – RIFORNIMENTO IDRICO.....	15
1. Usi civili:	15
2. Usi industriali.....	15
ART. 18 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.....	16
1. Smaltimento nelle zone servite da fognature.....	16
2. Smaltimento nelle zone non servite da fognature.....	16
ART. 19 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.	17
ART. 20 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.	18
ART. 21 – IMPIANTI IGIENICI.	18
ART. 22 – IMPIANTI DI AERAZIONE.....	19
ART. 23 – IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.....	19
ART. 24 – DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.....	20
ART. 25 – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI.....	20
PARTE III	21

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

NORME COSTRUTTIVE	21
ART. 26 – INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	21
ART. 27 – APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.	21
ART. 28 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.	21
ART. 29 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.	22
ART. 30 – SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	23
ART. 31 – VIGILANZA SULL’ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA - VISITE DI CONTROLLO.	23
ART. 32– COLLAUDI.	24
ART. 33– PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI - TOLLERANZE COSTRUTTIVE.....	24
ART. 34 – AGIBILITÀ.	24
ART. 35 – AGIBILITÀ: PROCEDIMENTO E DOCUMENTI A CORREDO.....	25
ART. 36 – CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE.	25
ART. 37 - NORME PER LE ZONE D’INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE (CENTRO STORICO) ...	26
ART. 38 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	27
ART. 39 – RECINZIONE, SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE FABBRICABILI.....	27
ART. 40 - APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI	28
ART. 41 – SERVITÙ PUBBLICHE	28
ART. 42 - ELEMENTI AGGETTANTI.....	29
ART. 43 - ANTENNE RADIO E TELEVISIVE	30
ART. 44 - PASSI CARRABILI	31
ART. 45 - TINTEGGIATURE ESTERNE.....	31
PARTE IV.....	32
MODALITÀ DI GESTIONE DEL P.S.C.....	32
ART. 46 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	32
ART. 47 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	32
ART. 48 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....	37
ART. 49 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)	37
ART. 50 – SCIA ALTERNATIVA AL P.D.C.	38
ART. 51 – CILA (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA)	38
ART. 52 –EDILIZIA LIBERA.....	39
ART. 53 – TITOLARITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	39
ART. 54 – VALIDITÀ E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	40
ART. 55 - CARATTERISTICHE DEL TITOLO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	40
ART. 56 – DETERMINAZIONE SUL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	41
ART. 57 - CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE COMUNALI E TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE ..	42
ART. 58 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (PORTALE CALABRIA SUAP)	43

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

ART. 59-STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA.	43
ART. 60 - I PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.).....	44
ART. 61 – LOTTI INTERCLUSI.....	44
ART. 62 – LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	45
ART. 63 - LE MOTIVAZIONI PREMIALI	45
PARTE V	46
AZZONAMENTO.....	46
ART. 64 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	46
ART. 65 – ZONIZZAZIONE- AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E/O COMPARTI EDIFICATORI.....	46
ART. 66– DESTINAZIONE D’USO	47
ART. 67 – PRESCRIZIONI DI INTERVENTO	48
ART. 68 - COMPUTO DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE.....	49
<i>Comma 1. Seminterrati, interrati, tetti e sottotetti</i>	<i>49</i>
<i>Comma 2. Portici e logge</i>	<i>51</i>
<i>Comma 3. Autorimesse:.....</i>	<i>52</i>
ART. 72 – EDIFICI ISOLATI, CONSOLIDATI DALLO STATO DI FATTO: NORME GENERALI.....	54
ART. 73 – OBBLIGATORietà DELLA FORMAZIONE DEI P.A.U. , SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO	55
ART. 74 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI “T.U.” (EX B COMPLETAMENTO AMMESSO).....	55
ART. 75 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI T.D.U. “EX C”	55
ART. 76 – ALTEZZA DI FABBRICATI E DISTACCHI FRA GLI EDIFICI NELLE ZONE RESIDENZIALI.....	56
ART. 77 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E/O COMPARTI EDIFICATORI PRODUTTIVI T.D.U. (EX D1) - DESTINAZIONI E NORME GENERALI	56
ART. 78– AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E/O COMPARTI EDIFICATORI PRODUTTIVI T.D.U. (EX D2) - DESTINAZIONI E NORME GENERALI	57
ART. 79 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E/O COMPARTI EDIFICATORI T.D.U. (EX D3) - DESTINAZIONI E NORME GENERALI.....	57
ART. 80 – EDIFICABILITÀ DELLE AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI.....	58
ART. 81 – EDIFICABILITÀ DELLE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI.....	58
ART. 82 – EDIFICABILITÀ DELLE AREE PRODUTTIVE COMMERCIALI.....	59
ART. 83 – SPAZI A VERDE NELLE AREE PRODUTTIVE	59
ART. 84 – TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (T.A.F.)	60
LE ATTIVITÀ EDILIZIE AMMISSIBILI SONO SUBORDINATE ALLA REDAZIONE DI UN PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE, CHE NON POTRÀ SUPERARE UN INDICE DI FABBRICABILITÀ GENERALE PARI A 0,10 MQ/MQ. SONO ESCLUSE DAL CALCOLO DELLE SUPERFICI LE OPERE NECESSARIE ALLA REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE E ALLA SISTEMAZIONE IDROGEOLOGICA.....	61
LE ATTIVITÀ EDILIZIE AMMISSIBILI SONO SUBORDINATE ALLA REDAZIONE DI UN PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE, CHE NON POTRÀ SUPERARE UN INDICE DI FABBRICABILITÀ GENERALE PARI A 0,05 MQ/MQ. SONO ESCLUSE DAL CALCOLO DELLE SUPERFICI LE OPERE NECESSARIE ALLA REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE E ALLA SISTEMAZIONE IDROGEOLOGICA.....	62

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

LE ATTIVITÀ AMMISSIBILI PER IL RECUPERO DELL'ESISTENTE E PER I NUOVI INTERVENTI SONO SUBORDINATE ALLA REDAZIONE DI UN PIANO DI UTILIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA, PRIVATA E /O MISTA DA SOTTOPORRE ALL'APPROVAZIONE DEI COMPETENTI ORDINI REGIONALI.	62
ART. 85 – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO RELATIVE ALLE AREE DI FRUIZIONE COLLETTIVE.....	63
ART. 86 – PARCHI URBANI E COMPENSORIALI.....	64
ART. 87– PARCHI PUBBLICI ED AREE VERDI DI QUARTIERE	64
ART. 88– AREE VINCOLATE.....	64

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

PARTE I

INTRODUZIONE

Art. 1 – Oggetto e struttura del regolamento edilizio ed urbanistico.

L'oggetto del presente regolamento è la disciplina di ogni attività finalizzata alla trasformazione urbanistica ed edilizia di tutto il territorio comunale, così come normata all'art. 21 della L.R. n. 19/2002.

Le finalità e il ruolo del presente regolamento edilizio ed urbanistico annesso al Documento Preliminare del P.S.C. sono quelle previste dalla L.R. 19/02 nell'art.21.

Il R.E.U. costituisce una sintesi delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul territorio.

Il R.E.U. oltre a disciplinare gli interventi ammissibili sul territorio stabilisce :

- a) le modalità di interventi negli ambiti definiti dal P.S.C. ;
- b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo ;
- c) le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti ;
- d) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche ;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle norme sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi così come predisposto dal Dlgs 222/2016 in vigore ;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del P.S.C. comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.

Si compone di tre parti: uno schema guida + 2 allegati, per uniformarlo alla legislazione vigente con riferimento al Dlgs 222/2016

1. Allegato A contenente il quadro delle definizioni uniformi.
2. Schema guida, con un capitolo dedicato ai principi generali e uno dedicato alle disposizioni regolamentari comunali.
3. Allegato B, contenente le norme statali che hanno impatto sull'edilizia; qualsiasi norma statale viene richiamata soltanto attraverso il rinvio all'Allegato B.

Art. 2 – Norme procedurali per l'osservanza del R.E.U.

I possessori del titolo abilitativo, il committente ed il costruttore, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano.

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia nell'ambito delle rispettive competenze fissate dalla legislazione vigente.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Il titolare, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori per come previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al responsabile dello sportello unico con le modalità di legge.

Unitamente al direttore dei lavori, il committente ed il costruttore sono responsabili delle conformità delle opere eseguite a quelle dei titoli abilitativi e alle modalità esecutive in esso stabilite.

Sono altresì tenuti unitamente e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione di opere realizzate in difformità, sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo.

Per ogni altra prescrizione si fa riferimento al Dlgs 222/2016

Art. 3 – Adeguamento automatico alle nuove disposizioni nazionali Dlgs 222/2016

Con l'entrata in vigore del Dlgs 222/2016 si è raggiunto l'obiettivo di semplificare il panorama normativo riguardante i procedimenti da seguire relativi agli interventi edilizi.

Restano quindi 5 procedure di riferimento:

1. Attività di edilizia libera
2. CILA (Comunicazione di Inizio Lavoro Asseverata)
3. Permesso di Costruire
4. SCIA
5. SCIA alternativa al Permesso di Costruire

Art. 4– Definizione degli interventi

Gli interventi oggetto della nuova normativa nel presente R.E.U. sono quelli di cui alla Tabella A della SEZIONE II – EDILIZIA allegati al Dlgs 222/2016

.....

Art. 5 – Varianti al progetto

Premesso che in nessun caso la richiesta di variante in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dal titolo abilitativo originario, per le varianti si rimanda a quanto già esplicitato negli articoli precedenti, e alla normativa in vigore Dlgs 222/2016.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 6– Quadro delle definizioni uniformi – Allegato A

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

PARTE II

TITOLO I – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 7 – Salubrità del terreno.

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, etc.), se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 8 – Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti. I locali abitabili, posti al piano terreno, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso almeno di 30 cm.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate, in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultano anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i

locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario carico.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 9 – Requisiti di carattere tecnico.

Le nuove costruzioni devono avere la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico come richiesto dall'art. 28 della Legge 10/91 e D.P.R. 412/93.

Lo stesso vale nel caso di intervento su edifici esistenti.

Art. 10 – Requisiti di carattere acustico.

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori, prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

Art. 11 – Requisiti illuminotecnici.

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni richiesti.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

1. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
2. i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
3. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
4. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
5. i locali non destinati alla permanenza di persone;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

6. gli spazi di cottura;
7. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Per i seminterrati, interrati e sottotetti si fa riferimento ai successivi artt. del presente R.E.U. o alle disposizioni di cui all'art. 49 della Legge urbanistica regionale n° 19/2002, relativamente alle nuove costruzioni o alle ristrutturazioni.

Per i fabbricati nei centri storici e nelle zone totalmente costruite, per i sottotetti, i piani seminterrati ed interrati, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 49 della citata legge urbanistica regionale n° 19/2002.

Art. 12 – Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non devono essere minori di 2.70 m. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2.20 m.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Per tutti gli altri casi valgono le disposizioni contenute nella legge urbanistica regionale n° 19/02.

L'altezza media può essere ridotta:

- a) a 2.40 m. nei bagni ed antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- b) a 2.40 m. negli antibagni e nei disimpegni in edifici destinati alla permanenza di persone.

Può essere utilizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.20 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore al 50 % di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge vigenti. (Allegato B)

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di Legge. (Allegato B)

Art. 13 – Requisiti relativi alla sicurezza.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabiliti nelle condizioni d'impiego. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0.90 m.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente areati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

1. Per le costruzioni in dissesto, dalle quali derivi pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti sono tenuti a presentare immediata denuncia al comune e agli altri eventuali enti competenti, nonché a provvedere con urgenza a realizzare opere provvisorie e di segnalazione, atte a salvaguardare

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

l'incolumità di persone e cose.

2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, ingiunge al proprietario i provvedimenti più urgenti da prendere e fissa modalità e tempi di esecuzione delle opere.

3. In caso di inadempienza da parte degli interessati, Il Sindaco provvede a dare esecuzione degli interventi richiesti, con spese a carico dell'inadempiente, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio di eventuali azioni penali.

Art. 14 – Fascicolo del fabbricato.

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

- a) estremi di Titoli Abilitativi concessi;
- b) estremi di autorizzazioni rilasciate;
- c) estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;
- d) ogni altra notizia utile relativa all'edificio.

Art. 15 – Requisiti relativi all'accessibilità ed uso.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni. Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un bagno, di un ripostiglio. Gli alloggi per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un bagno, areato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali. Gli edifici devono essere

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne. I soppalchi devono essere dotati durante le ore notturne di parapetti e luci notturne.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Tutto ciò premesso, gli interventi su nuove costruzioni o per ristrutturazione dell'esistente, devono essere conformi a quanto disposto dalla Legge per il superamento delle barriere architettoniche. (Allegato B)

Art. 16 – Classificazione dei locali e caratteristiche di agibilità.

I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:

1. locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone con suddivisione in tre categorie:

A) soggiorni; sale da pranzo; cucine; camere da letto;

B) uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita; sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione, gabinetti medici; banche; istituti di credito;

C) laboratori tecnico-scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

2. locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni con ulteriore suddivisione degli stessi in tre categorie:

D) servizi igienici e bagni;

E) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria C, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricoli; locali diversi dalle categorie D e F e riconducibili nella categoria E;

F) ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

I locali di categoria A non possono avere una superficie inferiore a:

- mq. 14 - se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- mq. 9 - se si tratta di camere da letto singole o cucine.
- L' altezza minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore a m. 2,70.
- L'altezza minima dei locali di categoria B e C non deve essere inferiore a m. 3.00 ; fanno eccezione gli uffici privati, gli studi privati, i gabinetti medici che possono avere altezza minima pari a quella dei locali di categoria A (m. 2.70). Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute in leggi o regolamenti specifici e sono fatte salve le regolamentazioni delle specifiche attività contenute nel Regolamento di Igiene e Salute Pubblica.
- L'altezza minima dei locali di categoria D - E - F, non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici;
- Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 17 – Rifornimento idrico.

1. Usi civili:

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che all'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'amministrazione competente.

L'autorizzazione deve prevedere gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito tra gli altri il parere dell'A.S.L. competente per territorio ed il parere dell'ufficio tecnico comunale, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

Il contatore deve essere ubicato tra la proprietà privata e l'area pubblica, in modo da essere accessibile dall'esterno.

2. Usi industriali.

Agli insediamenti industriali l'amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque tra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate dall'amministrazione comunale e dall'amministrazione provinciale cui è demandato dalla Legge 319/76 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 18 – Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dalla legislazione vigente in materia. (Allegato B)

1. Smaltimento nelle zone servite da fognature.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell' autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

- a) Acque meteoriche (Acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliato alle acque nere.
- b) Acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico, eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal responsabile dello sportello unico con le modalità dei regolamenti vigenti in materia..

2. Smaltimento nelle zone non servite da fognature.

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque, diverse, dettate dalla disciplina regionale di cui all'art. 14 della Legge 10/04/1976, n. 319 e successive, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

specificati nella richiesta di autorizzazione che dovrà essere rilasciata dallo sportello unico associato, previa autorizzazione del competente ufficio ecologia dell'amministrazione provinciale di Catanzaro.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

- b) Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari "8" persone sono consentite le fosse Imhoff non perdenti, con le modalità stabilite dalle disposizioni della legislazione vigente, e periodicamente svuotate.

L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

Per tutti gli altri casi sono consentite le fosse Imhoff a tenuta di dimensioni scaturite da progetto apposito.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

L'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. – Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

- c) Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalare in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Art. 19 – Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.

Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni stabilite dalla legislazione vigente in materia.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme citate, nei tempi stabiliti dalla legge. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto assoggettate alle procedure di richiesta del titolo abilitativo corrispondente.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 20 – Impianto di smaltimento delle acque piovane.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o “calate”) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza regolamentare, portate fino alla pubblica fognatura con le indicazioni dei regolamenti comunali.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4.00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni “calata”; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica rete.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre acque di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, se la pubblica fognatura non è del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Nel momento in cui l'amministrazione comunale di Marcellinara si doterà di una pubblica rete per lo scarico delle acque bianche, allora gli allacci sono obbligatoriamente da effettuarsi sulla rete.

Art. 21 – Impianti igienici.

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia). Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un bagno ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto ai bagni dai locali adibiti a cucina, nelle abitazioni; è altresì vietato l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno, ed il servizio igienico deve avere una superficie di almeno mq. 2.00 con larghezza di almeno 1 metro ed altezza non inferiore a mt. 2.40. Per le abitazioni il locale

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

bagno deve avere una superficie minima di mq 4.50 se trattasi di unico bagno; il secondo servizio deve avere una superficie minima di 3.00 mq.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno mt. 1.80, i bagni devono essere ventilati ed illuminati da propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione, del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente all'esterno. Ogni accessorio igienico (vaso, lavandino, vasca, doccia, acquaio, etc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavaggio.

I vasi devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi. Tutti i tubi di scarico dei vasi, lavabi, acquaio, etc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun vaso deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Art. 22 – Impianti di aerazione.

Per gli impianti di aerazione artificiale, alla richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo deve essere allegato lo schema dell'impianto e ove nel caso, il progetto esecutivo del medesimo, tenuto conto delle varie categorie dei locali.

Il responsabile dello sportello unico o chi per esso, istruisce la pratica secondo le modalità previste negli artt. precedenti.

Art. 23 – Impianti di smaltimento delle acque luride.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei servi igienici e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici. Nel caso d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte: la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai vasi, con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative, dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore etc.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Le “calate” delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d’isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell’edificio ed avere l’estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d’ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le “calate” delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d’ispezione o in pozzetti interratori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane luride sarà consentita solo a valle dell’impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dagli uffici preposti a seconda della loro competenza (A.S.P. , Settore Ecologia, ecc.) .

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d’impianto depurativo terminale le “calate” delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le disposizioni di legge vigente (riferimento allegato B).

Art. 24 – Dimensionamento e caratteristiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.

Gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Tutte le disposizioni devono essere conformi alla legislazione vigente in materia con riferimento all’allegato B.

Art. 25 – Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi.

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell’edificio stesso, le condizioni di cui alla legislazione vigente in materia con riferimento all’allegato B.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

PARTE III

NORME COSTRUTTIVE

Art. 26 – Inizio ed ultimazione dei lavori.

La comunicazione d'inizio dei lavori deve essere effettuata dal titolare del titolo abilitativo così come stabilito dalle norme del Dlgs 222/2016 .

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per la presentazione dell'Autocertificazione dell'Agibilità, sottoscritta da un professionista, per dichiarare l'agibilità dell'immobile, entro 15 giorni dalla fine dei lavori.

Art. 27 – Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Il possessore del titolo abilitativo, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi può essere effettuata con apposito verbale redatto dall'ufficio tecnico e firmato dal titolare del titolo abilitativo e dal rappresentante dell'ufficio comunale: una copia deve rimanere in cantiere. Il sopralluogo del tecnico comunale è richiesto soltanto dopo l'identificazione dei confini di proprietà con picchetti ben infissi nel terreno e sufficientemente emergenti dallo stesso.

Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico del comune, i progetti, nei termini di legge, per tutti gli impianti contemplati dalla stessa legislazione.

Art. 28 – Organizzazione del cantiere.

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra, per quanto loro spetti e compete per disposizione legislativa.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, etc.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno, con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del possessore del titolo abilitativo;
- del nome del progettista e del direttore dei lavori;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente del cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- a) titolo abilitativo con relativi elaborati di progetto;
- b) per opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata da Genio Civile;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d) progetto degli impianti, ove richiesto;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
- f) Piano di sicurezza e coordinamento, piano operativo di sicurezza per come previsto dalla normativa vigente.

Art. 29 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo, sia nel caso di edilizia libera, deve essere inoltrata apposita domanda all'Amministrazione Comunale.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'amministrazione comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico e la sua superficie. La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti della legge e dai regolamenti di settore.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione e deve essere depositata, nelle forme di legge, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in ripristino del suolo danneggiato, nei modi e nei termini stabiliti dal Regolamento Comunale.

Art. 30 – Sospensione dei lavori.

Nel caso di sospensione dei lavori il titolare del titolo abilitativo o il proprietario deve darne immediata comunicazione agli organismi competenti indicando le motivazioni che hanno determinato la sospensione stessa.

Nello stesso modo, al momento della ripresa dei lavori, deve essere effettuata agli stessi organismi competenti.

Art. 31 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia - Visite di controllo.

Il possessore del titolo abilitativo è tenuto ad effettuare comunicazione all'ufficio competente per:

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

Per l'autocertificazione dell'agibilità si rimanda agli articoli precedenti.

L'amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto di tutte le norme previste con il rilascio del permesso di costruire, conformemente alle disposizioni di legge in materia urbanistica.

Il responsabile dello sportello unico o il dirigente dell'area tecnica esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare le conformità fissate nei titoli abilitativi; stabilisce visite periodiche di controllo presso i cantieri aperti, per verificarne la regolarità.

In caso di inosservanza delle norme ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione di provvedimenti definitivi da notificare entro 45 gg. dall'ordine di sospensione.

Le altre figure preposte al controllo, se nei cantieri in cui vengono realizzate opere non sono esibiti i titoli abilitativi o in casi di presunta violazione, devono dare immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro 30 gg. la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, ai medici dell' A.S.P., agli ispettori del lavoro, etc., per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono anche per gli altri titoli abilitativi

Per ogni altro punto sulla vigilanza per l'attività urbanistico edilizia, si fa propria la normativa di cui al Dlgs 222/2016.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 32– Collaudi.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo, nei casi previsti dalla legge. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della Legge vigente.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

Nei casi previsti dalla legge, (Legge 46/90), il collaudo dell'impianto elettrico, può essere sostituito dall'attestato rilasciato dal Tecnico Abilitato.

Il collaudo statico ed i collaudi degli impianti o attestato di conformità rilasciato da tecnico abilitato, sono documentazione indispensabile per l'agibilità.

Art. 33– Prescrizione di abusi edilizi minori - tolleranze costruttive.

Si ritengono sanate a tutti gli effetti e non si procede all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi riferiti alla manutenzione straordinaria, all'adeguamento igienico funzionale, al restauro e al risanamento conservativo che non abbiano comportato aumenti di superficie di volume o alterazione di sagoma, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.

Le tolleranze costruttive non sono ammesse soltanto nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39.

Sono da considerarsi nell'ambito della tolleranza e non costituiscono abusività quelle difformità verificatesi in sede di costruzione e non eccedenti il 2% delle misure prescritte o come da nuova legislazione vigente.

Art. 34 – Agibilità.

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza agibilità ottenuta a norma della legge vigente. (riferimento art 26)

L'agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità ecc. degli edifici e degli impianti in essi installati.

I possessori di titoli abilitativi, o i loro successori o aventi causa, devono essere in possesso dell'agibilità, così come stabilito dalla normativa vigente, in quanto la mancanza comporta l'applicazione delle sanzioni di legge.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 35 – Agibilità: Procedimento e documenti a corredo.

Entro 15 gg. dal completamento dei lavori, i soggetti aventi titolo, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata per l'agibilità.

Interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni strutturali.

Ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria dell'intero intervento edilizio, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole u.i., purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

1. Attestazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di conformità dell'intervento subordinato a SCIA in alternativa al P.d.C.
2. Certificato di collaudo statico oppure dichiarazione di regolare esecuzione resa dal DD.LL. come da legislazione vigente Dlgs 222/2016
3. Dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
4. Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale
5. Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente o, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi impianti

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata da tutta la documentazione descritta.

Art. 36 – Certificazione degli immobili di vecchia costruzione.

Per i vecchi edifici, per quelli oggetto di interventi locali come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal DD.LL., anche ai fini della successiva segnalazione certificata per l'agibilità

Nella dichiarazione del DD.LL. dovrà essere esplicitamente dichiarato:

- la data presunta di realizzazione dell'immobile e/o la data di ultimazione dei nuovi interventi
- il possesso di requisiti di salubrità di cui al presente R.E.U. e normativa vigente
- il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza delle strutture al momento della realizzazione e/o al momento dell'intervento di ristrutturazione, degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche,

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione inquinamento idrico e atmosferico, di avvenuta iscrizione al Catasto dell'immobile in oggetto.

Art. 37 - Norme per le zone d'interesse storico, artistico ed ambientale (Centro Storico)

1. Gli interventi nelle zone di cui al presente articolo, se assoggettati a piani esecutivi (piani particolareggiati, piani di recupero, piani colore, ecc.), sono regolamentati dalle norme di attuazione dei piani stessi.
2. In assenza di detti strumenti esecutivi sono consentiti, se non diversamente previsto dal PSC, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, rispettando sagoma, materiali e volumi.
3. Quando i suddetti interventi riguardano le facciate degli edifici, è prescritta la conservazione dei materiali esistenti ed il rifacimento di cornici e sagomature o decorazione di cui esistono tracce individuabili.
4. Gli infissi esterni dovranno avere la stessa dimensione e forma di quelli originari, nonché lo stesso spartito, quando questo sia individuabile, e in materiale ligneo
5. Il manto di copertura deve essere rigorosamente in coppi tradizionali
6. Devono essere conservate le dimensioni e le caratteristiche degli aggetti originali (balconi, terrazze, ecc.)

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 38 - Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Tutte le parti degli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegare, che agli intonaci, alle tinte e alle decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.
2. Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.
3. Nelle pareti prospettanti su spazi pubblici, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, condizionatori e simili, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisce armoniosamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.
4. 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. 39 – Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e alla tipologia urbana e del paesaggio.
2. Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non superiore a m. 1,00 e sovrastante cancellata trasparente di altezza massima di m 1,20. (m. 2,20 complessivi).
Nel caso della presenza di siepi le stesse dovranno avere altezza pari a quella della parte muraria.
3. Lungo i confini di proprietà private possono essere messe in opera muri sino all'altezza di m. 3,00.
4. In ogni caso devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta dalla normativa vigente.
5. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m. 3,00, in modo da consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
6. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

e la sicurezza pubblica.

7. Il Dirigente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 40 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari ecc...è subordinata all'autorizzazione del Comune.

2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazione o modifiche del piano stradale che ne richiedono la temporanea rimozione, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in ripristino, con le modifiche necessarie, a loro cura e spesa.

3. Qualora non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o pubblico decoro.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- b) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
- c) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 dell'immobile o del luogo ove si intende collocare l'opera;
- d) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal suolo pubblico.

Art. 41 – Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

e) lapidi, fregi e decori aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.

f) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista.

3. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a proprie cura e spese.

4. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spesa del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori o in generale servitù pubbliche, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

Art. 42 - Elementi aggettanti

1. Nessuno oggetto di sporgenza maggiore di cm. 15 può essere ammesso ad una quota inferiore a m. 3,00 in prospetti che si affacciano su spazi pubblici. Tale divieto è esteso anche ad aggetti mobili o provvisori.

2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, gli infissi che si aprono verso l'esterno non possono essere tenuti ad un'altezza inferiore a m. 2,50.

3. Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti per fabbricati a filo strada su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m. 8,00; nel caso siano consentiti per particolari esigenze essi devono essere posizionati a quota non inferiore m. 3,00 se la strada è fornita di marciapiedi, altrimenti devono essere posizionati ad una quota non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.

4. E' ammessa deroga a questa norma nel caso di edifici e particolari architettonici esistenti e soggetti a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 43 - Antenne radio e televisive

1. L'installazione degli apparecchi di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. E' vietata l'installazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
4. Negli edifici in cui siano o debbano essere installate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.
5. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. E' comunque facoltà del Dirigente chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con la eliminazione delle singole antenne.
7. Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:
 - avere dimensioni massime pari a cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo;
 - devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
 - devono rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - non devono essere collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
8. Qualora non sia possibile, per particolari esigenze, soddisfare i requisiti riportati nel presente articolo, il Dirigente potrà valutare caso per caso le soluzioni più adeguate.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 44 - Passi carrabili

1. La realizzazione dei passi carrabili è subordinata alla normativa vigente di cui all'allegata tabella A.
2. Alla pratica inerente la realizzazione del passo carrabile, devono essere allegati i seguenti documenti:
 - estratto del P.S.C. ed estratto di mappa;
 - il disegno del passo carrabile in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione del perimetro del fabbricato e/o della proprietà interessata;
 - i particolari del tipo di manufatto in progetto;
 - almeno 2 fotografie riguardante la zona d'intervento.

Art. 45 - Tinteggiature esterne

1. Le facciate e gli esterni di tutti gli edifici devono adottare colori preventivamente approvati dall'autorità comunale.
2. Il rilascio del nulla osta è subordinato alla presentazione, all'Ufficio Tecnico, di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - modulo colore secondo lo schema fornito dall'Amministrazione Comunale ;
 - documentazione fotografica
3. Per gli edifici ricadenti nel centro storico, valgono le disposizioni del P.A.U. , in mancanza le colorazioni si concorderanno con i responsabili degli uffici preposti.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

PARTE IV

MODALITA' DI GESTIONE DEL P.S.C.

Art. 46 - Opere soggette a permesso di costruire

1. Sono subordinate a permesso di costruire, a norma del Dlgs 222/2016, rilasciato dal Dirigente del settore tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e precisamente:

- a) interventi di nuova costruzione
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli 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; -modifiche della sagoma; -modifiche dei prospetti o delle superfici; nonché, limitatamente agli immobili dei centri storici, mutamenti della destinazione d'uso, compresi gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili vincolati.

Art. 47 - Permesso di costruire

Caratteristiche:

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

È trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali sugli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; non comporta limitazione ai diritti di terzi.

Esso è rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio ed urbanistico e delle discipline vigenti in materia nell'ambito del territorio comunale.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ogni determinazione in ordine alla domanda viene sospesa e comunicata all'interessato con le modalità proprie delle disposizioni vigenti.

Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico vigente è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con deliberazione del consiglio comunale e comunque nel rispetto delle disposizioni di legge in materia; Non è necessario ricorrere alla delibera di consiglio comunale nei casi in cui ci sia il rispetto delle disposizioni previste nel P.S.C. e R.E.U. purché rispettose delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

Dell'avvio del procedimento relativo alla domanda del permesso di costruire deve essere data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare, ovvero ogni qual volta si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se le opere non sono ultimate nel termine stabilito o prorogato, la parte di opere non realizzata è soggetta ad un nuovo permesso di costruire così come stabilito dalla normativa.

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie delle opere sono di seguito riportate:

- ❑ Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda per il permesso di costruire in apposito modello prestampato, dovranno essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo, del progettista, del direttore dei lavori e di ogni altra figura tecnica interessata con l'indicazione del numero d'iscrizione all'albo professionale.
- ❑ Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario con firma autenticata nei termini di legge.
- ❑ Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di permesso di costruire deve essere sottoscritta dall'organo che ha la legale rappresentanza.
- ❑ La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che s'intendono realizzare.

Il contenuto di questi elaborati è definito come segue:

- Documenti ed elaborati necessari per la domanda di permesso di costruire:
(La documentazione necessaria per il rilascio del permesso di costruire è oggetto di trattazione nel seguente capitolo III°)
1. titolo di proprietà in originale o copia autentica con allegato tipo di frazionamento se in esso richiamato oppure atto pubblico che conferisce titolo per richiedere il P.d.C.
 2. attestazione versamento tassa esame progetto sul c.c.p. 12396883, intestato a Comune di Marcellinara per diritti di segreteria istruttoria pratica edilizia, con importo come da deliberazione esistente
 3. modello ISTAT
 4. documentazione catastale comprovante lo stato di fatto e le destinazioni d'uso dell'immobile in oggetto;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

5. calcolo analitico del volume corredato da schemi grafici esplicativi opportunamente quotati
6. documentazione fotografica di tutti i fronti in vista, estesa anche ai fabbricati adiacenti. Tale documentazione dovrà essere prodotta con copie fotostatiche a colori, appositamente fascicolata inserendo, ove necessario, planimetria con angolazione ripresa
7. planimetria di inquadramento (aerofotogrammetria – PSC – catastale)
8. sovrapposizione PSC – catastale
9. disegni in scala opportuna di piante di tutti i livelli, prospetti e sezioni
10. disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazioni dei materiali previsti, ringhiere, infissi ecc
11. Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con dichiarazione di conformità del progetto alla legge n 13/89 – art 1 e s.m.i.
12. Verifica delle dispersioni termiche, ai fini del contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., DPR 412/93 e DPR 551/99
13. Dichiarazione del progettista circa l'assenza di impianti soggetti al deposito del progetto ai sensi della legge 46/90 e s.m.i.
14. Dichiarazione del progettista che asseveri la conformità del progetto alle norme dello strumento urbanistico, a quelle sanitarie e di sicurezza, nonché di inesistenza di vincoli e dell'esattezza dei dati riportati in progetto, controfirmata, per quanto di sua competenza, dal proprietario o avente titolo.
15. Relazione tecnica di accompagnamento all'istanza di concessione contenente le previsioni degli inerti prodotti nel corso dei lavori come richiesto dall'ordinanza del Commissario per l'emergenza ambientale della Calabria n 1495/2001
16. Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 con il quale si assume l'impegno a conferire gli inerti derivanti dall'attività in progetto, preventivamente quantificati dal progettista, ad impianto di trattamento autorizzato (ordinanza Commissario per l'emergenza ambientale n 1495/2001)

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

17. Versamento contributo concessorio (art 3 legge 10/85) secondo gli importi, modalità e termini che saranno indicati con richiesta separata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire
18. Numero 2 marche da bollo
19. Modello anagrafe tributaria

Sempre per le attività produttive vanno inseriti i documenti come da portale Calabria SUAP

Per interventi nelle aree indicate nella Tavola n. 9 " Carta della Fattibilità delle azioni di Piano nelle varie classi, la documentazione preliminare dovrà attenersi ai seguenti canoni:

Art. 1

Con riferimento alla carta della fattibilità delle azioni di piano allegata al Piano Strutturale Comunale si evidenziano le seguenti prescrizioni vigenti sulle aree di seguito classificate:

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari accorgimenti e interventi identificabili, comprendenti eventualmente opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori limitativi richiamati nelle linee guida. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone è generalmente sconsigliabile. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo, è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine geognostica, geotecnica e geofisica per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno. Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico-ambientale per l'area, e, in caso di studi di sostenibilità degli interventi di Piano, le condizioni di sostenibilità. Per l'edificato esistente dovranno essere eseguite approfondite indagini a corredo degli studi volti alla progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere, inoltre, individuati idonei sistemi di monitoraggio geologico che permetteranno di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento. In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per la identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si prescrive:

Nelle aree potenzialmente liquefacibili, perimetrate nella Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale, si prescrive l'esecuzione di accurate indagini geologiche e geotecniche volte a definire la granulometria del sito, i livelli di falda e la variabilità stagionale dei livelli stessi. Dovranno essere condotte accurate verifiche di liquefacibilità dei terreni;

Nelle aree franose, perimetrate nella Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale, si prescrive l'esecuzione di accurate indagini geotecniche volte a definire il modello geotecnico del sito da utilizzare nelle analisi di stabilità dei pendii in presenza di azione sismica;

Nelle aree suscettibili di amplificazione dell'azione sismica a causa dell'assetto topografico del sito, perimetrate nella Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale, si prescrive l'esecuzione di accurate indagini geotecniche di laboratorio e geofisiche atte ad individuare il comportamento in presenza di azione sismica dei materiali costituenti il sito. Si prescrive, inoltre, l'esecuzione di analisi di risposta sismica locale bidimensionali che tengano conto del reale assetto topografico.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio riscontrato in tali aree comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 3 lettere a) b) ed f) del D.P.R. 380/2001, nonché interventi di adeguamento sismico. Si dovranno, inoltre, fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico. In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per la identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.

Art. 2

Nelle aree interessate dai fenomeni franosi individuati nella carta geomorfologica allegata al Piano sono vietate tutte le operazioni di scavo e movimento terra, con la sola esclusione degli interventi volti alla messa in

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

sicurezza dei predetti ambiti. Prima di dare inizio alle operazioni di movimento terra ammissibili dovrà essere redatto uno studio geologico e geotecnico approfondito che valuti la stabilità delle aree durante le operazioni ed il miglioramento delle condizioni di stabilità delle aree post operam.

Art. 48 – Permesso di costruire in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità del permesso, ovvero con variazioni essenziali, se conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda, possono costituire oggetto di richiesta di permesso in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

Possono ottenere il permesso in sanatoria quelle opere che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda. (art 36 DPR380/2001 e s.m.i.)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura semplice.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Art. 49 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Sono realizzabili mediante SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) gli interventi:

- Interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le parti strutturali dell'edificio
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio
- Interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono anche realizzabili con SCIA le varianti al permesso di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e che non alterano la sagoma degli edifici vincolati.

La SCIA si può utilizzare per le varianti a P.d.C. che non comportano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico – edilizio e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso previsti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore. Le varianti devono emergere dalle comunicazioni di fine lavori

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

I lavori realizzati con SCIA possono iniziare lo stesso giorno in cui si presenta la documentazione; saranno previsti controlli a campione sulle pratiche, comprensivi dell'ispezione delle opere. (art 7 Dlgs 222/2016)

Art. 50 – SCIA alternativa al P.d.C.

E' possibile usare la SCIA alternativa al P.d.C. per i seguenti interventi:

- Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti o che, limitatamente agli immobili nei centri storici, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli;
- Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, o accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- Interventi di nuova costruzione effettuati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Nei casi precedenti, dopo la presentazione della SCIA, è necessario attendere non meno di 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori

Art. 51 – CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)

La comunicazione deve contenere i dati identificativi degli immobili oggetto di intervento, i dati degli aventi diritto alla comunicazione, i dati dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

I lavori devono comunque rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, dei regolamenti edilizi, della disciplina urbanistico-edilizia, delle norme antisismiche, delle norme di sicurezza, delle norme antincendio, delle norme igienico sanitarie, delle norme sull'efficienza energetica, delle norme sulla tutela dal rischio idrogeologico, del codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004)

Il tecnico attesta sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Riferimento alla tabella A – allegata al Dlgs 222/2016

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'Amministrazione Comunale ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di 2/3 se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 52 – Edilizia Libera

Come previsto dall'art 6 del Dlgs 222/2016, nuova versione aggiornata e modificata del DPR 380/2001, sono realizzabili in edilizia libera, e quindi senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi:

- Interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art 3, comma 1 lettera a)
- Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12KW
- Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- Le serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola
- Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati
- Pannelli solari e fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici
- Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Rientrano tra gli interventi di edilizia libera anche le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee che vengono rimosse al massimo entro 90 giorni dal cessare della necessità. In questo caso è necessario inoltrare una comunicazione di inizio lavori al comune.

Art. 53 – Titolarità del permesso di costruire.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. (art. 11 – T.U. per l'edilizia 380/2001 e/o Dlgs 222/2016)

Il permesso di costruire insieme all'immobile è trasferibile ai successivi aventi causa. E' irrevocabile ed oneroso a norma dei decreti citati.

Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Non comporta limitazione ai diritti di terzi.

Art. 54 – Validità e decadenza del permesso di costruire.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, i quali devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, con provvedimento motivato.

La proroga può essere concessa in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi o nel caso di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici, la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare nuova istanza di permesso di costruire per la parte restante di opere non eseguite, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante altri titoli abilitativi. Si procederà, ove necessario al pagamento del contributo di costruzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche in contrasto, comporta la decadenza del titolo, salvo il caso in cui i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 55 - Caratteristiche del titolo di permesso di costruire

Il documento con il quale viene rilasciato il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere edilizie deve contenere.

1. le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
2. la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante del medesimo.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla-osta e del visto del dirigente responsabile U.T.C. e/o responsabile dello sportello unico per l'edilizia, deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale;

3. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

4. gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il permesso di costruire;
5. gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'amministrazione comunale;
6. la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati, la validità dei permessi di costruire avrà durata pari a tre anni.
7. l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi di Legge vigente;
8. l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi di Legge vigente, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tale opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal consiglio comunale che approverà, altresì, il relativo computo metrico estimativo;
9. la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
10. le destinazioni ammesse con riferimento agli elaborati tecnici del Permesso di Costruire;
11. al momento del ritiro del permesso di costruire vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge;
12. il permesso di costruire, rilasciato alla ditta intestataria del progetto, può essere oggetto di voltura se sussistono le condizioni di variazione di titolarità;
13. il permesso di costruire interessa il fabbricato e/o il complesso edilizio nella sua interezza pertanto non è ammissibile la voltura parziale ad eventuali aventi diritto di parte degli immobili.

Art. 56 – Determinazione sul permesso di costruire.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia comunica, entro 10 gg. dal ricevimento della domanda, il nominativo del Responsabile del Procedimento agli interessati.

Entro 60 gg. il responsabile del procedimento, che può identificarsi con il dirigente dell'Area Tecnica, o con il responsabile dello sportello unico, cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali o da enti terzi esterni al comune, sempre che gli stessi pareri non siano già allegati alla domanda del richiedente.

Terminata l'istruttoria il provvedimento finale, rilascio o diniego, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio, entro 30 gg. dalla proposta di provvedimento effettuata dal responsabile del procedimento.

La relazione relativa al provvedimento finale dovrà indicare:

1. i dati soggettivi del richiedente ed il titolo che legittima l'istanza di rilascio del permesso di costruire;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

2. i dati soggettivi del progettista e la sua qualificazione professionale;
3. la specificazione dell'area d'intervento (estremi catastali, ubicazione e proprietà, confinanti, superficie complessiva, destinazione urbanistica, situazione urbanizzativa);
4. la qualificazione dell'intervento, con particolare riferimento, per le nuove costruzioni, alle caratteristiche costruttive e tipologiche, materiali impiegati, allacciamenti alle reti tecnologiche: per tali aspetti si può fare semplice riferimento agli atti della pratica;
5. i pareri acquisiti;
6. la valutazione del progetto e la sua conformità o meno alle norme urbanistico-edilizie, a quelle igienico-sanitarie, di sicurezza, di contenimento energetico;
7. in base alle risultanze, di rilascio o di diniego, la relazione deve determinare il calcolo del contributo per il permesso di costruire, ove dovuto, ovvero esplicitare i motivi specifici della gratuità del permesso di costruire, nel primo caso (rilascio); nel secondo caso (diniego) invece vanno indicati i motivi di diniego con la specificazione delle norme che si ritengono violate.

Art. 57 - Conferenza dei servizi tra strutture Comunali e tra amministrazioni diverse

La conferenza dei servizi, con scopo di facilitare l'acquisizione di autorizzazioni, atti, licenze ecc tramite la convocazione degli enti interessati, ha subito una revisione generale con il Dlgs 127/2016 confermando, le tre diverse modalità di indizione:

- istruttoria: indetta dalla facoltà dell'amministrazione precedente, anche su richiesta di altre amministrazioni, quando sia opportuno effettuare un esame contestuale di interesse pubblico per progetti di particolare complessità
- decisoria: indetta quando la conclusione del procedimento è subordinata all'ottenimento di più pareri
- preliminare: indetta su motivata richiesta dell'interessato per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi.

Con la nuova normativa si semplifica la procedura e si contraggono i tempi di attesa.

Conferenza dei servizi semplificata

Si svolge per i casi più semplici, con riduzione di tempi di attesa, con modalità telematica e con il silenzio-assenso per le PA che non si esprimono.

Ove necessario, in relazione a maggiore complessità della determinazione da assumere, l'amministrazione precedente può procedere in modalità simultanea e sincrona:

- si abbattano i tempi lunghi attivando la conferenza semplificata, che non prevede riunioni fisiche ma l'invio di documentazioni in via telematica
- la conferenza simultanea con riunione (anche telematica) si svolge solo quando strettamente necessario

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

- l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse, si intende acquisito
- ciascuna amministrazione convocata avrà un unico soggetto rappresentante abilitato
- il termine della conferenza viene stabilito in un massimo di 5 mesi

Le disposizioni saranno applicate ai provvedimenti avviati successivamente alla data del 28/07/2016.

Art. 58 - Sportello Unico per le attività produttive (PORTALE CALABRIA SUAP)

1. Lo sportello unico per le attività produttive costituisce lo strumento innovativo mediante il quale l'Ente assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi ed opera quale centro d'impulso per lo sviluppo economico del proprio territorio.
2. L'organizzazione deve in ogni caso assicurare economicità, efficienza, efficacia e rispondenza al pubblico interesse dell'azione amministrativa, secondo principi di professionalità e responsabilità.
3. Il Comune di Marcellinara , attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, eserciterà funzioni di carattere:
 - a) Amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
 - b) Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
 - c) Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio locale.
4. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceve dallo sportello unico per le attività produttive le richieste di permesso di costruire o altro titolo abilitativo prescindere, nella propria istruttoria, della presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni dell'istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.

Sportello Unico per l'Edilizia

5. Si provvederà a costituire lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 71 della legge regionale n.19/2002

Art. 59-Strumenti di pianificazione negoziata.

1. Sono strumenti di pianificazione negoziata:
 - a) i programmi integrati di intervento , di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1997, n. 179;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

- b) i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della legge 18 febbraio 1985, n. 47;
 - e) i comparti edificatori;
 - f) i programmi speciali d'area.
2. Gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente restano regolamentati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 60 - I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

1. I P. A.U. sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni del Piano e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano tra questi:

- a) I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;
- b) I Piani di lottizzazione di iniziativa Privata o Pubblica;
- c) I Piani di Zona (P.E.E.P.);
- d) I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- e) I Piani di Recupero Pubblici e Privati (P.d.R.);
- g) i piani di protezione civile.

2. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono regolati dalle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 61 – Lotti Interclusi

Quando trattasi di costruzioni da realizzare su lotti edificabili di completamento che risultino lotti interclusi, non si procede alla preventiva "lottizzazione", prescritta dalla legge urbanistica n. 1150/42, fatte salve le determinazioni dell'amministrazione comunale in relazione ad un minimo di superficie di intervento.

Il rilascio del titolo abilitativo diretto, anche per più edifici, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, sarà

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

subordinato ad un progetto corredato da piano planivolumetrico.

Art. 62 – La Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

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

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

4. Le aree le quali, secondo le regole stabilite dal Piano, non sono necessarie per realizzare le costruzioni e gli spazi privati a queste complementari, entrano a far parte del patrimonio fondiario del Comune, che le utilizza per realizzare strade ed attrezzature urbane nonché per ricavarne lotti edificabili da utilizzare sia per i previsti programmi di sviluppo economico e sociale sia per le permutazioni necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati dal P.S.C. ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza.

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

6. Il Piano Operativo Comunale (P.O.T.) ed i Piani Attuativi Unitari (P.A.U), nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Art. 63 - Le motivazioni premiali

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

1. Nella progettazione sono ritenute motivazioni premiali:

- a) la qualità edilizia
- b) la rottamazione
- c) la perequazione
- d) il risparmio energetico e la certificazione energetica
- e) la bioarchitettura

2. La tipologia dei premi sarà costituita da:

- 1. premi di fattore economico (sconti su oneri di permessi di costruzione, contributi economici, sconti fiscali e/o tributari, ove previsti dalla legge)
- 2. premi di fattore volumetrico (aumento del 20 % della superficie complessiva di intervento previo incremento degli oneri concessori dovuti pari al 30 %) per interventi che siano finalizzati al contenimento energetico, al rispetto delle norme di sicurezza e al rispetto della sostenibilità ambientale, oltre gli obblighi di legge vigente in materia.

PARTE V

AZZONAMENTO

Art. 64 – Suddivisione del territorio

Il territorio Comunale è suddiviso in :

- a) urbanizzato (T.U.)
- b) urbanizzabile (T.D.U.)
- c) agricolo forestale (T.A.F.)

come dalle indicazioni della tavola di suddivisione territoriale allegata al P.S.C.

Art. 65 – Zonizzazione- Ambiti territoriali omogenei e/o Comparti Edificatori

Sono compresi nel punto a) di cui al precedente articolo, gli ambiti territoriali omogenei ex “**A**” e quelli territoriali omogenei di tipo ex “**B**”; ambiti “**F**” nei quali sono stati effettuati interventi finalizzati alla fruizione

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

collettiva; sono altresì compresi i comparti ex “C” e “D” con progetti di lottizzazione in via di esecuzione o già approvati e convenzionati.

Sono compresi nel punto b) di cui al precedente articolo, i Comparti Edificatori ex “C” i Comparti ex “D” ; ambiti e/o Comparti “F” comprendenti tutte le aree, anche non urbane, che si intende acquisire alla collettività per destinarle a verde pubblico, infrastrutture, servizi e/o attrezzature collettive.

E' compreso nel punto c) di cui al precedente articolo, tutto il territorio agricolo forestale “E” con le suddivisioni come da relazione agropedologica allegata al PSC.

DEFINIZIONE:

- “T.U.” le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- “T.U.” le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive delle caratteristiche individuate per la zona precedente. Si considerano edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona.
- “T.D.U.” le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone di cui al punto precedente.
- “T.U. – T.D.U.” (ex D) le parti del territorio già edificate e/o destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili, artigianali , commerciali ecc.
- “E” territorio agricolo forestale . (con sottozone E1 – E2 – E3 – E4 – E5 – E6)
- “F” le parti di territorio destinate alla fruizione e agli interessi collettivi.

Art. 66– Destinazione d'uso

Dal punto di vista della destinazione il territorio può essere suddiviso in classificazione :

1. Ambiti e/o Comparti residenziali
2. Ambiti e/o Comparti produttivi
3. Ambiti e/o Comparti di uso pubblico e/o collettivo

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Gli ambiti "T.U." e "T.D.U." residenziali sono destinati prevalentemente all'abitazione e /o alle attività sociali ed economiche ad esse connesse.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. Negozi e Market;
2. Studi professionali e/o artistici;
3. Magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni;
4. Piccoli laboratori artigiani, quali barbieri, parrucchieri, calzolai, sarti, estetiste, officine meccaniche non moleste, e similari, che non producano effetti molesti e/o nocivi, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni (esclusi battilamiere, verniciatori, falegnamerie, fabbri e simili o ogni altra attività molesta);
5. Autorimesse pubbliche e private;
6. Ristoranti e alberghi;
7. Zone di interesse collettivo della comunità residente (luoghi di culto, biblioteche ecc..)

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali multipiani, saranno destinate a giardino alberato di uso comune nella misura di almeno mq. 5 ogni 100 mc. edificabili.

Al di sotto degli edifici ovvero in seminterrati, ricavati sotto le aree scoperte ed affioranti per non più di m. 1,10 dal piano circostante, potranno essere costruite autorimesse sotterranee, a condizione che le caratteristiche statiche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

Nei cortili è vietata la costruzione di bassi fabbricati a qualsiasi destinazione d'uso. Sono escluse dal divieto le autorimesse per uso privato da costruirsi su lotti già edificati degli ambiti omogenei territoriali "T.U." ; tali costruzioni dovranno comunque avere altezza come stabilito negli articoli successivi .

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122; devono essere escluse, dal conteggio di tali superfici, le aree alberate di cui al capoverso precedente.

Negli ambiti e/o Comparti "T.D.U." (ex D) individuati come da suddivisione operata dal presente R.E.U., il concetto di insediamento produttivo è inteso in senso economico, come luogo in cui si svolgono attività dirette o allo scambio di beni e di servizi: ne deriva pertanto che sono ammesse anche le attività meramente intermedie nella circolazione dei beni, ossia il commercio, in quanto attività produttiva di reddito (TAR Lombardia , sez. II, 2 maggio 1989, n. 183, in Riv. Giur. Edilizia 1989, I,951).

Art. 67 – Prescrizioni di intervento

Le prescrizioni attribuite ai singoli numeri d'ordine della tabella allegata riguardano :

- indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale;
- rapporto di copertura;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

- altezza massima, o minima e massima;
- distacchi;
- destinazione d'uso specifiche;
- obbligatorietà di progettazione unitaria.

Le definizioni e le modalità di computo di ognuna delle categorie di prescrizioni suddette sono specificate negli articoli che seguono.

Art. 68 - Computo della volumetria edificabile

La superficie del terreno interessato dal computo è quella dell'intero ambito territoriale omogeneo, indicato nella planimetria di P.S.C, e su cui insiste il contrassegno di destinazione d'uso (simbolo e/o tratteggio), calcolata al lordo delle fasce di rispetto. Il volume edificabile complessivo è ottenuto dal prodotto dell'indice di fabbricabilità per la superficie dell' ambito, e rappresenta il valore globale dei volumi degli edifici in progetto che possono essere insediati nell'ambito interessato.

Per volume degli edifici in progetto in ambiti territoriali omogenei e/o Comparti Edificatori si intende il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. (def allegato A)

Art. 69 – Casi di esclusione dal computo del volume (ai fini urbanistici per le nuove costruzioni)

Ai fini dell'esclusione del volume costruibile sul lotto, si fa riferimento all'art. 49 comma 1 della Legge Regionale 19/02 come di seguito esplicitato:

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm
- b) Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica.
- c) Le disposizioni del presente art. valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Comma 1. Seminterrati, interrati, tetti e sottotetti

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

È altresì escluso dal computo del volume costruibile sul lotto, il volume di piani seminterrati e/o interrati che rispondono ai seguenti requisiti e limiti:

1. Murature perimetrali emergenti dalla quota di sistemazione esterna non superiore rispettivamente al 50% (seminterrato) ed al 25% (interrato) dell'altezza del piano stesso, misurata dal calpestio della parte interrata al calpestio del piano sovrastante;
2. Altezza netta max (dal calpestio all'intradosso del solaio di delimitazione superiore) rispettivamente di mt. 2,60 (seminterrato) e di mt. 3,00 (interrato);
3. Superficie coperta (Sc) fino ad un max del 30 % in più della Sc del sovrastante piano f.t. (tale 30% in più non influisce sul rapporto di copertura Rc);
4. Nella parte interrata delle murature perimetrali a contatto col terrapieno, è ammessa, per la salubrità delle murature stesse, un'intercapedine strutturale arieggiata di larghezza netta non superiore a mt. 1,00;
5. Destinazione d'uso tipica dei locali accessori e/o pertinenziali o complementari del fabbricato (quali cantine, depositi, garage, vani tecnici e simili) con espressa esclusione della residenza e dell'attività commerciale o artigianale o produttiva in genere.

In mancanza anche di uno solo dei requisiti e/o limiti indicati, il volume dei seminterrati/interrati sarà computato per tutta la parte emergente f.t. -.

- Come costruzioni indipendenti

Possono essere costruiti seminterrati/interrati come corpi di fabbrica indipendenti, purché con i requisiti e limiti indicati al punto precedente a), necessari perché se ne computi, nel volume costruibile sul lotto, solo la parte emergente:

In mancanza anche di uno solo dei requisiti e/o limiti indicati, il volume del seminterrato/interrato sarà computato nel rispetto del volume costruibile sul lotto.

Gli ambienti sottotetto sono esclusi dal computo del volume costruibile, se ricorrono tutte le seguenti condizioni:

- a) La pendenza delle falde non deve superare i 35 %; lo sporto massimo per l'imposta della gronda è di mt. 1.50 rispetto al filo esterno delle murature di tompagno; le altezze massime consentite per l'imposta del solaio di copertura rispetto all'estradosso della struttura orizzontale che delimita superiormente l'ultimo piano, sono rispettivamente di mt. 0.80 e di mt. 2.70 (misura interna); per il colmo viene anche stabilita l'altezza massima lorda in mt. 2.90.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

- b) E' ammessa la costruzione di abbaini e lucernai con le seguenti limitazioni: siano compresi entro la sagoma limite di 45° spiccata dalla gronda; per ogni falda la loro lunghezza complessiva (misura parallela alla linea di gronda) sia contenuta entro 1/3 della media delle lunghezze delle linee di colmo e di gronda; nella direzione della pendenza, la misura di ogni abbaino/lucernaio sia contenuta entro 1/3 della distanza tra le linee di colmo e di gronda; ove le falde presentino, nel loro sviluppo tra colmo e gronda, interruzioni di pendenza con tratti di copertura orizzontali o poco inclinati e conseguenti salti di quota, tali tratti di interruzione non possono superare, complessivamente, per ogni falda, il 20 % della distanza tra colmo e gronda.
- c) I locali sottotetto devono avere la sola destinazione di locali accessori al servizio delle abitazioni o locali di sgombero, per l'intera superficie del piano.

Ove non venga rispettata anche una sola delle limitazioni sopra riportate, il volume del sottotetto sarà computato per intero ai fini del volume costruibile.

Comma 2. Portici e logge

Portico: elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio (def allegato A)

Le eventuali zone a portico di uso esclusivo dei fabbricati destinati alla residenza sono escluse dal computo del volume costruibile se le relative superfici non superano il 30 % della restante superficie coperta delimitata da tompagnatura; per la sola superficie eccedente il limite indicato, il computo del relativo volume è effettuato al 50 %.

Loggia: elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera e/o parapetto, direttamente accessibili da uno o più vani interni.

Ai fini del computo del volume costruibile si considerano i seguenti due casi:

- a) Se le logge presentano un solo lato libero se ne computa il volume al 60 % qualunque sia la loro superficie di calpestio.
- b) Se presentano più di un lato libero, è ammessa per esse, ad ogni piano, una superficie complessiva di calpestio non superiore al 30 % della restante superficie del piano delimitato da tompagnatura, ed in tal caso non se ne computa alcun volume; l'eventuale eccedenza di superficie di calpestio, rispetto al limite indicato, comporta il relativo computo del volume per intero.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Comma 3. Autorimesse:

- Negli ambiti territoriali omogenei residenziali (T.U – T.D.U.), è consentita la costruzione di autorimesse private, ove sia possibile.
Le autorimesse dovranno avere superficie coperta massima di mq. 18 per ogni posto macchina e saranno a stretto servizio degli alloggi del fabbricato principale esistente o previsto sul lotto, alloggi dei quali devono costituire pertinenza. Sono ammesse superfici utili complessive per non più di due posti macchina a servizio di ogni alloggio di superficie coperta non minore di 80 mq. ; per superfici di alloggio minori è ammesso un solo posto macchina.
- Possono essere realizzate anche su confine, purché abbiano altezza netta alla linea di gronda, nel caso di copertura a falda, non maggiore di mt. 2.20 ed altezza netta massima non maggiore di mt. 2.60, e comunque altezza massima lorda non superiore a mt. 2.80 tenendo conto dello spessore della copertura.
- La copertura delle autorimesse dovrà essere del tipo utilizzato nella realizzazione del fabbricato principale di cui sono pertinenza.
- Rispetto al fabbricato di cui esse sono pertinenza, se non poste in aderenza allo stesso, devono avere distacco di almeno mt. 3.00; da pareti antistanti di altri fabbricati la distanza non potrà essere inferiore a mt. 5.00 . Le autorimesse possono essere seminterrate con percentuale di seminterramento medio non minore del 40 %: in tal caso possono avere altezza netta interna fino ad un massimo di mt. 3.00, e rispettare gli stessi distacchi sopra definiti dal fabbricato principale.
- Se le costruzioni di cui trattasi sono poste a confine non è richiesto alcun accordo con il confinante, né costituiscono pregiudizio o limitazione urbanistico-edilizia per il confinante stesso per quanto attiene al rispetto del distacco tra fabbricati: il confinante potrà costruire rispettando la sola distanza dal confine anche se in fronteggiamento con l'autorimessa.
- Se le autorimesse di cui trattasi rispettano i limiti e le caratteristiche sopra definite, esse sono escluse sia dal computo del volume costruibile sul lotto, sia dal computo della superficie copribile nel lotto stesso; le distanze (da altri fabbricati, da confini, da strade private) sono quelle sopra definite, mentre per le distanze da strade pubbliche vale quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e per l'ambito territoriale omogeneo di appartenenza

Tettoia: elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

- Ai fini del computo del volume costruibile valgono le disposizioni delle autorimesse, nel senso che a seconda delle circostanze, ci si può avvalere della realizzazione di autorimessa o di tettoia

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 70 – Casi di esclusione dal computo del volume (ai fini urbanistici) per le costruzioni esistenti nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati.

Per rispetto della Legge Regionale n° 19/2002, è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- 1) sottotetti, locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto
- 2) seminterrati, piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano
- 3) interrati, piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano

purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti, salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica
- altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la relativa superficie
- 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
- siano rispettate le linee di colmo e di gronda, senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta a valore inferiore a metri 2,70
- è richiesta l'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione con realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi ovvero con la realizzazione di impianti di ventilazione

per il recupero dei seminterrati ed interrati valgono le prescrizioni di seguito riportati

- altezza interna non inferiore a metri 2,70
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/15 della superficie del pavimento o realizzazione di idoneo impianto di ventilazione
- tali interventi comunque non devono comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già definite.
- È consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e costruzione secondo i parametri vigenti nel comune.

- Nei sottotetti, (ambiti territoriali omogenei T.U.) i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio a cui l'intervento si riferisce.
- Qualora venga superato il limite del 25%, nella situazione di impossibilità del rispetto del limite, è ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
- Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni (art. 31 comma 1 L. 457/78).

Art. 71 –Tipologia Edilizia

Le tipologie ammesse negli ambiti territoriali omogenei e/o Comparti Edificatori ad uso residenziale sono quelle della costruzione aperta attuata, di norma, con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare continuo.

Nei comparti di T.D.U. sono ammesse, di norma, tutte le esistenti tipologie edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che saranno definite dai P.A.U.

Art. 72 – Edifici isolati, consolidati dallo stato di fatto: norme generali

Gli edifici isolati, ricadenti fuori dal T.U. e T.D.U. di PSC e non soggetti a modificazioni di destinazione d'uso, si distinguono in tre classi:

1. edifici classificati dall'inventario dei beni culturali come edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale: per essi sono ammessi gli interventi così come definiti dalle norme di cui al D.M. 42/2004.
2. edifici privi di interesse storico-artistico e/o ambientale ma ricadenti in zona a vincolo di tutela paesistica: per essi sono ammessi le opere di manutenzione esterna ed interna, con esclusione di sopraelevazione; consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti del volume preesistente.
3. edifici privi delle caratteristiche di cui sopra e non ricadenti in zone a vincolo di tutela paesistica: per esse è consentito ogni tipo di intervento atto alla conservazione sia dell'immobile che della destinazione d'uso o comunque compatibile con le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti d'intervento.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 73 – Obbligatorietà della formazione dei P.A.U. , superficie minima di intervento

1. T.D.U. : “ex C”- superficie minima di intervento mq. 6.000;
2. T.D.U. : “ex D1” (industriale): superficie minima di intervento mq. 15.000;
3. T.D.U. : “ex D2” e “ex D3” (artigianali-commerciali): superficie minima di intervento mq. 8.000.

Nel caso in cui l'intervento edificatorio interessi un intero comparto (individuato dalle tavole del P.S.C.) di superficie inferiore a tali minimi, la superficie minima d'intervento sarà quella del comparto stesso.

Le tavole e/o le tabelle dei tipi edilizi e le presenti norme elencano i comprensori in cui non è ammesso il rilascio del Permesso di costruire singolo e per i quali l'attuazione del P.S.C. avviene mediante Piani Attuativi Unitari.

Art. 74 – Ambiti territoriali omogenei “T.U.” (ex B completamente ammesso)

Nelle zone quasi completamente edificate, con caratteristiche di buona conservazione generale classificate dal P.S.C. come zone di completamento, è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti.

I nuovi edifici di completamento in una zona piana, devono rispettare le seguenti norme generali:

1. i nuovi edifici dovranno rispettare il rapporto di copertura indicato dal P.S.C. per ogni area; in ogni caso il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 0.35 del lotto netto;
2. l'altezza dei nuovi edifici, così come definita nell'allegato A, è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti e non potrà, comunque, essere superata l'altezza massima di m.10.50.
3. l'altezza del fronte o della parete esterna dell'edificio che sia delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio e prevista dal progetto; all'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. (def. come da allegato A)

In tutti i settori le operazioni di sostituzione possono avvenire anche per aggregazione di lotti, con costruzioni continue in margine alle vie esistenti ed in aderenza ai confini, purché l'operazione costituisca un tutto omogeneo in sede sia di progettazione che di esecuzione. Comunque tale aggregazione per lotti continui può essere ammessa per fronti non superiori a m.50.

Art. 75 – Ambiti territoriali omogenei T.D.U. “ex C”

Sono definiti, nelle tavole del P.S.C., da contrassegno (retino) e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche fissate nel relativo carteggio allegato alle norme.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

In particolare per ogni ambito territoriale omogeneo è stabilito il volume complessivo ammesso, essendo soggetto ad obbligatoria formazione di P.A.U., al fine della definizione planovolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

Il P.A.U., dovrà essere esteso almeno all'area di una singola operazione o meglio, all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di edificazione, contenga anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.). (per la volumetria massima si fa riferimento alle schede d'ambito allegate al REU)

Art. 76 – Altezza di fabbricati e distacchi fra gli edifici nelle zone residenziali

Salvo diversa indicazione di P.S.C., l'altezza massima degli edifici nelle zone residenziali è fissata con i seguenti valori:

- a) m. 10.50 per gli ambiti territoriali omogenei T.U. (ex "B");
- b) m. 7.50 per gli ambiti territoriali omogenei T.D.U. (ex "C").

Per la misura dell'altezza valgono le norme di cui agli artt precedenti . Nella distribuzione degli edifici all'interno degli ambiti territoriali omogenei, il distacco fra due edifici che si fronteggiano non potrà essere inferiore ad una volta l'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10.00.

Art. 77 – Ambiti territoriali omogenei e/o Comparti Edificatori Produttivi T.D.U. (ex D1) - destinazioni e norme generali

Le aree produttive industriali T.D.U., previste dal P.S.C., sono destinate ad accogliere impianti di tipo produttivo, depositi, locali di esposizione e di vendita.

Sono ammesse abitazioni ed uffici, per i quali vale quanto stabilito ai successivi articoli.

Gli impianti industriali, i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi di acque o in fognatura.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale. Gli impianti industriali funzionanti fuori dalle zone industriali di P.S.C., alla data di approvazione dello stesso, dovranno essere gradualmente trasferiti in zone industriali indicati nello stesso, nei tempi e nei modi che saranno, a tal fine, decisi dai programmi della Civica Amministrazione.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 78– Ambiti territoriali omogenei e/o Comparti Edificatori Produttivi T.D.U. (ex D2) - destinazioni e norme generali

Le aree artigianali previste dal P.S.C. sono destinate ad accogliere impianti di tipo artigianale. Sono comunque ammesse destinazioni commerciali, di esposizione e/o vendita dei prodotti lavorati.

È ammesso l'alloggio del custode o del proprietario, la cui superficie coperta non deve superare i 150 mq. e comunque non può essere superiore al 30 % della superficie specifica destinata all'attività produttiva.

Nelle aree artigianali l'edificazione è ammessa con un rapporto di copertura del 40 %.

L'altezza massima è stabilita in mt. 10.00.

Per i distacchi dai confini e da altri fabbricati valgono le norme di cui ai successivi articoli.

Per la costruzione di tettoie valgono le stesse norme di cui agli artt successivi.

Al di fuori delle zone artigianali di P.S.C. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo artigianale.

Gli impianti artigianali i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria. Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e dopo la chiarificazione immesse nel corso di acqua o in fognatura.

Art. 79 – Ambiti territoriali omogenei e/o Comparti Edificatori T.D.U. (ex D3) - destinazioni e norme generali

Le aree produttive a vocazione commerciale, previste dal presente P.S.C., sono destinate ad accogliere i manufatti ed impianti di tipo commerciale.

Sono caratterizzate prevalentemente dallo scambio di prodotti e di beni, nonché dalle prestazioni di servizi, e quindi comprensive delle attività terziarie.

Inoltre, sono ammesse le attività alberghiere, in quanto finalizzate a soddisfare esigenze di carattere ricettivo - turistico e quindi rientranti nell'attività commerciale – direzionale (giusta sentenza Cassazione Civile – Sezione VI – 1/10/92 n° 9588)

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Edifici ed attrezzature commerciali, comprendenti punti vendita di media e grande distribuzione, sedi di banche, uffici, saloni di esposizione.

È altresì ammessa la realizzazione di alloggio per il solo titolare dell'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Art. 80 – Edificabilità delle aree produttive industriali

Oltre alle destinazioni già citate, sono ammesse abitazioni ed uffici, per i quali vale quanto stabilito ai successivi articoli.

Nelle aree industriali, l'edificazione è ammessa con rapporto di copertura del 40 %.

L'altezza massima ammessa per le costruzioni è di mt. 12.00, con un massimo di n° 2 piani;

E' consentito uno sviluppo planimetrico su due elevazioni, comunque comprese nell'altezza massima ammessa.

Eccezionalmente possono essere ammesse altezze maggiori in funzione di comprovate esigenze speciali, connesse con il processo produttivo, previo assenso del Consiglio Comunale nel merito dell'intervento.

Per le distanze tra edifici è stabilito un minimo di mt. 10,00 con un massimo di mt. 12 (pari all'altezza), mentre è stabilito un minimo di mt. 7.50 dalle strade e dai confini di proprietà.

Per gli impianti tecnologici è ammessa altezza max di mt. 30.00, salvo, per maggiori altezze il preventivo assenso del Consiglio Comunale. I distacchi delle costruzioni dai confini di proprietà non possono essere inferiori a mt. 6,00. Per gli impianti tecnologici, di altezza superiore a 12 mt., la distanza minima dai confini non può essere inferiore a mt. 7.50.

Tali distacchi minimi non operano all'interno dell'area di pertinenza dello stabilimento; per i fabbricati destinati a residenza, servizi, o uffici il distacco minimo da qualsiasi altro manufatto non deve essere inferiore a mt. 6.00.

Gli uffici, i servizi e le superfici per altre destinazioni ammesse non possono superare complessivamente il 25 % della superficie coperta adibita ad attività produttiva.

Gli uffici, alloggio custode ed altri corpi di fabbrica, complessivamente per il 25% sopra citato, possono essere realizzati a costruzioni indipendenti, con non più di due piani fuori terra, e con altezza massima non superiore a mt. 7.00.

Non incidono sulla superficie coperta massima ammissibile le tettoie a protezione di apparecchiature o impianti, per altezza delle stesse quali strettamente necessari.

Non incidono altresì le tettoie a copertura di aree di parcheggio o di aree di carico/scarico, purché di altezza media all'estradosso di copertura non superiore a mt. 5.00 , contenute nel 5% della superficie coperta adibita ad attività produttiva e nel 25% sopra indicato.

In ogni caso la superficie complessiva di tali opere più quelle delle altre costruzioni e/o impianti annessi, non può superare il rapporto di copertura del 50% dell'area edificabile, considerando la loro proiezione su piano orizzontale.

Art. 81 – Edificabilità delle aree produttive artigianali

Oltre alle destinazioni già citate, è ammesso l'alloggio del custode o del proprietario, la cui superficie non

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

deve superare i 150 mq. (limite max consentito) e deve essere compresa nella percentuale di superficie destinata ad uffici e/o servizi non superiore al 20% della superficie coperta adibita ad attività produttiva.

Nelle aree artigianali l'edificazione è ammessa con un rapporto di copertura del 40%.

L'altezza massima è stabilita in mt. 10.00, con un massimo di due elevazioni.

Per i distacchi dai confini la distanza minima è stabilita in mt. 7.50; Dalle strade la distanza minima è di mt. 7.50 o quanto previsto dal N.C.S.; Il distacco tra i fabbricati è stabilito in mt. 10.00.

Non incidono sul rapporto di copertura le tettoie a protezione di aree di parcheggio o per carico e scarico, purché la loro altezza media all'estradosso di copertura non sia superiore a mt. 5.00 e non coprano una superficie superiore al 5% della superficie coperta adibita all'attività artigianale.

Al di fuori delle aree artigianali di P.S.C. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo artigianale.

Gli impianti artigianali i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria. Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e dopo la chiarificazione immesse nel corso di acqua o in fognatura.

Art. 82 – Edificabilità delle aree produttive commerciali

Per le aree produttive commerciali, dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici:

- a) rapporto di copertura pari al 40 %;
- b) altezza massima mt. 12.00;
- c) standards pari al 20 % delle superfici di intervento;
- d) distacco dai confini mt. 7.50;
- e) distacco tra e dagli edifici minimo mt. 10.00 o mt 12.00 (pari all'altezza max)

Per le distanze dalle strade vale quanto stabilito dal nuovo codice della strada.

Non incidono altresì le tettoie a copertura di aree di parcheggio o di aree di carico/scarico, purché di altezza media all'estradosso di copertura non superiore a mt. 5.00 e siano contenute nel 10 % della superficie coperta adibita all'attività commerciale.

Art. 83 – Spazi a verde nelle aree produttive

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

All'interno e all'esterno delle aree produttive, edificate e non dei singoli lotti e nelle fasce di rispetto e lungo le sedi stradali ed i parcheggi, saranno realizzati spazi a verde alberato secondo le specificazioni planimetriche e normative di PSC.

Art. 84 – Territorio agricolo e forestale (T.A.F.) .

Le zone agricole di PSC sono individuate nelle tavole corredanti la Relazione Agropedologica parte integrante del presente PSC e la loro suddivisione identifica e regola gli interventi possibili.

CRITERI GENERALI :

Nelle zone agricole "E" è consentita l'edificazione per attività produttive e per residenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) In via prioritaria si deve procedere al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- 2) Mantenimento in produzione di superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
- 3) Trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente il titolo abilitativo, del vincolo di asservimento delle aree anche non continue ma che siano funzionalmente legate per il raggiungimento dell'unità culturale minima

Il terreno continuo oggetto di intervento deve costituire pertinenza della costruzione stessa, e non è alienabile separatamente dalla costruzione.

STANDARD DI EDIFICABILITA':

- | | |
|---|---|
| ➤ Per edifici residenziali: | 0.013 mq/mq |
| ➤ Per attività produttive: | 0,1 mq/mq |
| ➤ Altezza massima: | 7,50 ml. |
| ➤ Distanza minima dai confini di proprietà: | 8,00 ml. |
| ➤ Distanza minima tra costruzioni: | 10,00 ml. |
| ➤ Distanze dalle strade: | come prescritto dal codice della strada. |

Si specifica che il rilascio del titolo abilitativo, avverrà con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli a titolo principale.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, i contributi di cui al comma precedente, sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (Artc. 19 — ultimo comma D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Sottozona "E1" : *Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate.*

Le attività edilizie ammissibili sono subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale, che non potrà superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,10 mq/mq. Sono escluse dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimentazione delle acque e alla sistemazione idrogeologica.

L'edificazione consentita deve essere strettamente correlata all'utilizzazione agricola dei suoli compresa l'attività di agriturismo.

La superficie di intervento non deve essere inferiore a mq 10.000,00 interamente di proprietà del richiedente con ammissibilità di asservimento di altre superfici dello stesso proprietario ricadenti nel Comune di Marcellinara.

- indice di edificabilità = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale
- indice di edificabilità = 0,10 mq /mq per attività produttive e agrituristiche
- h = 7,5 mt (salvo costruzioni particolari : silos , serbatoi , ecc.)
- Dc = 8,00 mt
- Df = 10,00 mt

Le nuove costruzioni per uso abitativo o gli annessi rustici sono subordinati a :

- edificazione in funzione delle esigenze di conduzione del fondo e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e dei loro nuclei familiari.
- esigenze di conduzione del fondo e esigenze abitative degli addetti siano dimostrate da un piano di sviluppo aziendale o da uno equivalente previsto dalla normativa.
- sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei registri immobiliari a spese degli aventi titolo con impegno , per un periodo non inferiore a 10 anni, di non operare mutamenti d'uso degli edifici, di non consentire l'utilizzazione degli stessi ad uso abitativo a soggetti privi dei requisiti, di non frazionare il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima.

Sottozona "E2" : *Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.*

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

La zona agricola ordinaria è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica e/o ad attività connessa con l'agricoltura.

Le attività edilizie ammissibili sono subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale, che non potrà superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,05 mq/mq. Sono escluse dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimentazione delle acque e alla sistemazione idrogeologica.

L'edificazione consentita deve essere strettamente correlata all'utilizzazione agricola dei suoli compresa l'attività di agriturismo.

La superficie di intervento non deve essere inferiore a mq 10.000,00 interamente di proprietà del richiedente con ammissibilità di asservimento di altre superfici dello stesso proprietario ricadenti nel Comune di Marcellinara.

- indice di edificabilità = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale
- indice di edificabilità = 0,05 mq /mq per attività produttive e agrituristiche
- h = 7,5 mt (salvo costruzioni particolari : silos , serbatoi , ecc.)
- Dc = 8,00 mt
- Df = 10,00 mt

Le nuove costruzioni per uso abitativo o gli annessi rustici sono subordinati a :

- edificazione in funzione delle esigenze di conduzione del fondo e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e dei loro nuclei familiari.
- esigenze di conduzione del fondo e esigenze abitative degli addetti siano dimostrate da un piano di sviluppo aziendale o da uno equivalente previsto dalla normativa.
- sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei registri immobiliari a spese degli aventi titolo con impegno , per un periodo non inferiore a 10 anni, di non operare mutamenti d'uso degli edifici, di non consentire l'utilizzazione degli stessi ad uso abitativo a soggetti privi dei requisiti, di non frazionare il fondo il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima.

Sottozona "E3" : *Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.*

Le attività ammissibili per il recupero dell'esistente e per i nuovi interventi sono subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione di iniziativa pubblica, privata e /o mista da sottoporre all'approvazione dei competenti ordini regionali.

In assenza di detto piano per le aree in oggetto è vietato qualsiasi intervento.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

L'edificazione consentita deve essere strettamente correlata all'utilizzazione agricola dei suoli compresa l'attività di agriturismo.

Sottozona "E4" : *Aree boscate o da rimboschire.*

Comprendono le aree boscate di proprietà comunale e/o privata in cui gli interventi devono essere regolati da appositi piani economici di Assestamento o da specifici piani di Utilizzazione da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali.

In assenza di piani, per le aree in oggetto è vietato qualsiasi intervento, compreso il taglio ordinario, senza specifica approvazione da parte delle autorità forestali.

I piani di assestamento o di utilizzazione dovranno prevedere ordinarie operazioni di taglio, interventi migliorativi per la reintroduzione di specie tipiche della zona, interventi per la protezione del suolo e regimentazione delle acque, per la protezione e la fruizione del bosco.

Sono normalmente escluse aperture di nuove strade, trasformazioni di quelle esistenti, mediante uso di manto bituminoso o allargamento.

Le piste anche occasionali necessarie per l'utilizzazione del bosco devono essere circoscritte in modo tale da non determinare ruscellamenti di acque e da non creare impatto insostenibile con l'ambiente circostante.

I piani di Utilizzazione non potranno superare l'indice di fabbricabilità pari a 0,010 mq/mq . Sono escluse dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimentazione delle acque e alla sistemazione idrogeologica .

Sottozona "E5" : *Aree che per condizioni morfologiche , ecologiche, paesistico ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamento.*

In questa sottozona sono incluse tutte le aree in cui siano già operanti vincoli diversi: idrogeologici, paesaggistici, vincoli PAI , vincoli di rispetto stradale ecc. già perimetrale e con specifiche limitazioni di destinazioni d'uso.

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

Si fa riferimento alle tavole che indicano la delimitazione delle aree assoggettate agli usi civici, e che è parte integrante del PSC.

Art. 85 – Definizione delle destinazioni d'uso relative alle aree di fruizione collettive.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Le aree per attrezzature comuni e per servizi sono localizzate dal P.S.C. ed indicate con contrassegni e retini.

Le principali sono:

1. attrezzature per l'istruzione, comprendenti scuole, di vario tipo e grado, e biblioteche; sono localizzate nel piano sia per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzature di competenza), sia per impianti plurimi raggruppati in plessi scolastici.
2. Attrezzature per la salute pubblica;
3. Attrezzature sportive: sono localizzate nel P.S.C. sia con indicazione specifica di retino, e/o con simboli inseriti in aree verdi. Comprendono tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis, ecc.), quanto gli impianti ricreazionali inseriti nei parchi pubblici e nelle aree verdi di quartiere e nucleo residenziale.

Art. 86 – Parchi urbani e comprensoriali

Il P.S.C. indica l'estensione ed il perimetro dei parchi urbani e comprensoriali. La loro destinazione è di area pubblica, o di uso pubblico.

La loro progettazione esecutiva avverrà mediante la formazione di P.A.U. per la sistemazione paesistica, per l'attrezzatura pubblica da inserire, per la ricreazione e lo svago.

Fino alla formazione e attuazione degli interventi dei Piani è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; sono ammesse eccezionalmente solo costruzioni a carattere provvisorio, prefabbricate, esclusivamente per pubblici esercizi, purché soggette alla preventiva rinuncia di ogni indennizzo per la loro rimozione, con l'entrata in vigore del Piano Attuativo.

Art. 87– Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere

Le aree destinate dal P.S.C. a parchi pubblici ed a zone verdi di nuovo impianto fanno parte integrante dei Piani attuativi delle zone circostanti e la loro realizzazione fa parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 88– Aree vincolate

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di ambito e/o comparto, sono comunque soggette alle limitazioni dei seguenti vincoli:

Vincolo cimiteriale

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare

Le aree con vincolo cimiteriale sono soggette alle leggi vigenti in materia e con una fascia di rispetto in cui sono ammesse esclusivamente trasformazioni volte a realizzare : A) elementi viari ; B) parcheggi scoperti o coperti interrati ; C) reti idriche e /o fognanti ; D) metanodotti, gasdotti e similari ; E) sostegno di linee telefoniche o telegrafiche ; F) giardini autonomi ; G) manufatti di tipo amovibile e /o precario.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono ammissibili trasformazioni fisiche degli edifici e di altri manufatti edilizi esistenti per manutenzione ordinaria e /o straordinaria , per restauro e /o risanamento conservativo.

Vincolo stradale

Le fasce di rispetto stradale costituiscono integrazione della sede viaria non utilizzata dai veicoli.. In esse, ove non diversamente indicato, valgono le norme del D.M. n. 1444 / 68 e quelle relative al Nuovo Codice della Strada e s.m.i.

Vincolo elettrodotti

I fabbricati per abitazione o per utilizzo che comporta la permanenza prolungata di persone, devono rispettare le distanze dalle linee elettriche esterne, come di seguito indicate :

- linee elettriche a 132 KV : 10 mt
- linee elettriche a 220 KV : 18 mt
- linee elettriche a 380 KV : 29 mt

per quelle a tensione nominale diversa compresa tra 132 KV e 380 KV le distanze saranno calcolate mediante proporzione diretta tra quelle indicate in precedenza.

Vincolo condotte sostanze gassose

Fuori dai centri abitati e nelle aree da urbanizzare previste dal PSC, ai sensi del D.M: 16.04.2008 non sono ammesse, nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni integrali e ampliamenti di edifici preesistenti, nelle fasce di rispetto di mt 13,50 per condotte con tubazioni di diametro uninominale fino a 4 pollici e nelle fasce di rispetto di mt 30,00 per condotte con tubazione di diametro uninominale fino a 48 pollici intendendo condotte di sostanze gassose quali oleodotti, metanodotti, gasdotti e similari, e fatta salva, qualsiasi altra disposizione più restrittiva per provvedimenti amministrativi della regione o dello stato

Vincolo Navigazione Aerea

Come risulta dalla tabella della "Relazione illustrativa mappe di vincolo" (art. 707 commi 1,2,3,4 codice della Navigazione aeroporto di Sant'Eufemia) insiste vincolo sul territorio del Comune di Marcellinara , riportato nelle tavole PC161, PC162, PC163, allegate alla citata relazione, che riguardano l'altezza massima degli manufatti costruibili

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

R.E.U. Regolamento edilizio ed Urbanistico- Preliminare
