



Comune di Melissa

Provincia di Crotone



PIANO PARTICOLAREGGIATO

“DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B”

(Zone di Completamento di Melissa e Torre Melissa)

(di cui all'articolo 13, legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s. m. e i. ed art. 24, L.R. 19/02)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Delibera di approvazione della Giunta Comunale D.G.C. N. 82 del 16 maggio 2006	Delibera di adozione del Consiglio Comunale D.C.C. N. 30 del 30 maggio 2006
Deposito e pubblicazione del P.A.U.	Parere art. 13, Legge 2 febbraio 1964, n. 64
Parere di conformità Assessorato Regionale Urbanistica	Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
Il Progettista Responsabile dell'Area Tecnica (Dott. Ing. Domenico A. Vulcano)	
E.2	Pareri, Autorizzazioni e Nulla-Osta di altri Enti Interessati

SOMMARIO

Art. 1 – Contenuto e ambito di applicazione delle norme tecniche d'attuazione.....	3
Art. 2 – Finalità delle norme	3
Art. 3 – Definizioni, parametri e indici urbanistici e edilizi	5
Art. 4 – Norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	5
Art. 5 – Trasformazione urbanistica e edilizia	5
Art. 6 – Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 7 – Destinazione d'uso.....	5
Art. 8 – Tipologie edilizie	6
Art. 9 – Distanze fra fabbricati e altezze	6
Art. 10 – Distanze dai confini di proprietà.....	7
Art. 11 – Distanze dalle sedi stradali e dalla linea ferrata	7
Art. 12 – Parametri urbanistici Ambito B	8
Art. 13 – Parcheggi privati (articolo 41 sexies legge nazionale 1150/42)	9
Art. 14 – Ambiti B – Deroghe alle distanze, agli indici e ai parametri urbanistici	10
Art. 15 – Definizione degli interventi edilizi	11
Art. 16 – Effetto giuridico dell'inclusione dei manufatti nel P.P.....	12
Art. 17 – Vincoli e Zone di Rispetto	12
Art. 18 – Misure di salvaguardia del P.P.	13
Art. 19– Entrata in vigore del P.P. e delle norme e durata del P.P.	13

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Contenuto e ambito di applicazione delle norme tecniche d'attuazione

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia, anche temporanea, del territorio comunale relativamente alle zone omogenee "B" di Melissa e Torre Melissa, è disciplinata dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, dal vigente P.R.G., oltre che dalle Leggi Statali, dalla Legge Urbanistica della Regione Calabria n. 19/2002 e dai regolamenti e norme applicabili in materia.
2. Il Piano Particolareggiato, di seguito indicato semplicemente con la sigla P.P., ha la durata di anni dieci a decorrere dalla data di approvazione e entro tale termine deve essere attuato.
3. Tutte le opere pubbliche in esso previste sono da considerarsi opere di pubblica utilità ai sensi dell'art. 16 Legge urbanistica nazionale 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.
4. Il P.P. svolge comunque una funzione regolatrice di disciplina dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato, decorso il termine di cui al comma 2, per la parte non attuata, rimane l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona in esso stabiliti.
5. Il Comune ha facoltà di approvare un nuovo P.P. per la parte inattuata e/o di variare lo stesso anche prima della scadenza di cui al comma 2.

Art. 2 – Finalità delle norme

1. Le presenti norme disciplinano l'edificabilità e le previsioni d'uso del suolo all'interno delle aree perimetrate oggetto di Piano Particolareggiato.
2. Oggetto di P.P. sono le zone territoriali omogenee "B" secondo lo zoning di Piano Regolatore Generale, in particolare:
 - a. Melissa - Zona B1.1 – Borgo Chiusi – S. Nicola dell'Alto
 - b. Melissa - Zona B1.2 – Porta da Basso
 - c. Melissa - Zona B1.3 – Borgo Chiusi
 - d. Melissa - Zona B2.1 – Borgo Chiusi – Località Umbra – Località Pagliarello
 - e. Torre Melissa - Zona B3 – Piana Berlingeri fra il torrente Perticaro e il fosso Martinetti
 - f. Torre Melissa - Zona B4 – Località Case Cutura
 - g. Torre Melissa - Zona B5 – Località Perticaro e Destri
3. Il P.P. è uno strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale e ne specifica le previsioni in esso contenute nell'ambito delle aree interessate, con riferimento all'effettivo stato di fatto per il riassetto del tessuto urbanistico preesistente che può anche portare alla modifica funzionale dello zoning di P.R.G.

4. Costituiscono parte integrante del P.P. i seguenti elaborati:

ELABORATO		DESCRIZIONE ELABORATO
1		Relazione Tecnica
2		Norme Tecniche di Attuazione
3		Stima dei Costi - Previsioni di Spesa
4	TAV. 1	Stralcio P.R.G. Melissa Capoluogo con Perimetrazione Aree Oggetto di P.P. Scala 1: 2000
5	TAV. 2	Stralcio P.R.G. Torre Melissa Con Perimetrazione Aree Oggetto di P.P. Scala 1: 2000
6	TAV. 3	Analisi dello Stato di Fatto di Melissa Piana degli Angeli
	TAV. 4	Analisi dello Stato di Fatto di Melissa Rione Chiusi
7	TAV. 5	Analisi Dello Stato di Fatto di Torre Melissa Lato Sud
	TAV. 6	Analisi dello Stato di Fatto di Torre Melissa Lato Nord
8	TAV. 7	Planimetria di Progetto – Rete Viaria, Marciapiedi, Parcheggi Pubblici, Percorsi Spazi e Piazze Pedonali, Verde Attrezzato di Melissa Capoluogo Piana Degli Angeli
	TAV. 8	Planimetria di Progetto – Rete Viaria, Marciapiedi, Parcheggi Pubblici, Percorsi Spazi E Piazze Pedonali, Verde Attrezzato di Melissa Capoluogo Rione Chiusi
9	TAV. 9	Planimetria di Progetto – Rete Viaria, Marciapiedi, Parcheggi Pubblici, Percorsi Spazi e Piazze Pedonali, Verde Attrezzato di Torre Melissa Lato Sud
	TAV. 10	Planimetria di Progetto – Rete Viaria, Marciapiedi, Parcheggi Pubblici, Percorsi Spazi e Piazze Pedonali, Verde Attrezzato di Torre Melissa Lato Nord
10	TAV. 11	Planimetria di Progetto di Massima degli Impianti Tecnologici e Servizi a Rete (Rete Idrica – Fognature Acque Bianche – Fognature Acque Nere Di Melissa Capoluogo Piana degli Angeli
	TAV. 12	Planimetria di Progetto di Massima degli Impianti Tecnologici e Servizi a Rete (Rete Idrica – Fognature Acque Bianche – Fognature Acque Nere di Melissa Capoluogo Rione Chiusi
11	TAV. 13	Planimetria di Progetto di Massima degli Impianti Tecnologici e Servizi a Rete (Rete Idrica – Fognature Acque Bianche – Fognature Acque Nere di Torre Melissa Lato Sud
	TAV. 14	Planimetria di Progetto di Massima degli Impianti Tecnologici e Servizi a Rete (Rete Idrica – Fognature Acque Bianche – Fognature Acque Nere di Torre Melissa Lato Nord
12		Studio Geologico geomorfologico
	TAV. 15	Inquadramento geografico Melissa
	TAV. 16	Inquadramento geografico Torre Melissa
	TAV. 17	Inquadramento geologico Melissa
	TAV. 18	Inquadramento geologico Torre Melissa
	TAV. 19	Modello digitale delle pendenze Melissa
	TAV. 20	Modello digitale delle pendenze Torre Melissa
	TAV. 21	Geomorfologia Melissa
	TAV. 22	Geomorfologia Melissa
		Allegati P.A.I.

5. Rientrano nelle finalità del P.P. il recupero degli insediamenti abusivi ai sensi della normativa di cui al Capo III della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 36 della Legge Urbanistica della Regione Calabria n.19/02.

6. La delimitazione del P.P. è rappresentata dal perimetro delle singole zone omogenee "B" di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 3 – Definizioni, parametri e indici urbanistici e edilizi

1. Ai fini delle presenti Norme per le definizioni e i parametri edilizi e urbanistici si rimanda agli art. 2 – 3 del R.E.U. (Regolamento Edilizio Urbanistico) facente parte del P.R.G. vigente con le integrazioni e modifiche apportate dal D.Lgs n. 301/2002.
2. Al fine di dare organicità agli interventi e evitare una eccessiva frammentazione, si definisce unità insediativa il complesso degli immobili interessati da progettazione unitaria, estesa a un intero comparto o sub comparto, con l'accorpamento di più lotti e con studio planivolumetrico così come definito al p.to 1.12 dell'art. 2 del R.E.U..

Art. 4 – Norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

1. Per le zone B interessate dal P.P. ai fini della salvaguardia delle aree a rischio così come definite dal P.A.I. si rimanda all'art. 167 del R.E.U. facente parte del P.R.G. vigente.

Art. 5 – Trasformazione urbanistica e edilizia

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni:
 - a) del P.P.,
 - b) dei programmi negoziati,
 - c) del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. Gli edifici che alla data di approvazione del P.A.U. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ristrutturazione e di ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno in ogni caso subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.
4. L'entrata in vigore del P.A.U. e delle Norme Tecniche comporta la decadenza dei permessi di costruire non conformi, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati alla data d'adozione del P.A.U. nei termini definiti dal DPR 380/2001.

Art. 6 – Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

1. L'urbanizzazione e l'edificazione negli ambiti definiti dal P.P. sono regolamentate dai parametri e dagli indici urbanistici e edilizi definiti all'art. 3.

Art. 7 – Destinazione d'uso

1. In tutte le zone "B", con riferimento all'art. 57 della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19, che disciplina il mutamento delle destinazioni d'uso, e alle norme del vigente Regolamento

Edilizio e Urbanistico del P.R.G. vigente, oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite le seguenti destinazioni:

- negozi ed attività commerciali non all'ingrosso;
- artigianato ed artigianato di servizio non inquinante di piccole dimensioni;
- attività turistico-ricettive e direzionale;
- Sanitaria;
- attività di servizio di piccole dimensioni e studi professionali.

Art. 8 – Tipologie edilizie

1. Le tipologia edilizie ammesse dal presente piano particolareggiato tendono alla minore occupazione del suolo ed all'allineamento fra gli edifici esistenti e quelli da costruire in modo da riorganizzare funzionalmente e formalmente i comparti edilizi delle zone B così come delimitati dalla viabilità di P.P.

2. Resta individuata nella tipologia dell'edificio pluripiano la forma edilizia prevalente, avente di norma i piani terra destinati ad attività non residenziali o complementari alla residenza, con l'esclusione delle attività artigianali incompatibili con la prevalente funzione residenziale così come già stabilito dal REU vigente.

3. È comunque consentito l'uso residenziale del piano terra.

Art. 9 – Distanze fra fabbricati e altezze

1. Nelle zone territoriali omogenee "B" è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di metri 10,00 (dieci). La presente norma si applica anche se soltanto su uno di essi sono aperte finestre.

2. Le altezze massime degli edifici restano fissate dalle norme del P.R.G..

3. Nel rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica, quando un edificio con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade di uso pubblico la cui larghezza viene indicata con L (distanza tra il fronte dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata), l'altezza H, per ciascun fronte dell'edificio che insiste sulla strada, non può superare i seguenti valori espressi in metri:

- 1) per L minore o uguale a 3.00 m $H = 3.00$;
- 2) per L compresa fra 3.00 m e 11.00 m $H = L$;
- 3) per L maggiore di 11.00 $H = 11.00 \text{ m} + 3 \cdot (L - 11.00 \text{ m})$.

4. Agli effetti del comma 3 deve intendersi:

- a) per fronte dell'edificio la proiezione in pianta dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio non edificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- c) per ciglio la linea limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b);
- d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

5. Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga. (D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

6. Le distanze e le altezze di cui ai commi 1 – 2 – 3 possono essere derogate quando l'intervento edilizio è compreso negli schemi planovolumetrici di cui all'art. 14 e evidenziati negli elaborati grafici ovvero nel caso di progettazione unitaria così come definita all'art. 3 comma 2 delle presenti norme.

7. Le sopraelevazioni costituiscono a tutti gli effetti nuove costruzioni. La disciplina delle distanze legali tra costruzioni su fondi finitimi si applica anche alle sopraelevazioni. L'obbligo di mantenere una distanza minima di 10,00 metri fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si applica anche alle sopraelevazioni.

Art. 10 – Distanze dai confini di proprietà

1. La distanza minima dai confini di proprietà del lotto è pari alla metà dell'altezza del fabbricato con il minimo assoluto di metri 5,00.

2. Nei casi contemplati dal Codice Civile è consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza sul confine.

3. La distanze di cui al comma 1 può essere derogata quando l'intervento edilizio è compreso negli schemi planovolumetrici di cui al successivo art. 14 e meglio evidenziati negli elaborati grafici di P.P. ovvero nel caso di progettazione unitaria così come definita all'art. 3 comma 2.

4. Non è consentita la deroga di cui all'art. 9 della legge n. 122 del 1989 qualora le autorimesse sull'area di pertinenza esterna al fabbricato non siano interrate.

Art. 11 – Distanze dalle sedi stradali e dalla linea ferrata

1. Fuori dai centri abitati ove non sia espressamente indicato nelle tavole del P.P., nell'edificazione ex novo e/o demolizione e ricostruzione, devono essere osservate le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada:

- a) strade di tipo A (autostrade) m 60.00
- b) strade di tipo B (extraurbane principali) m 40.00
- c) strade di tipo C (extraurbane secondarie) m 30.00
- d) strade tipo F (strade locali) m 20.00
- e) strade vicinali m 10.00

2. Fuori dei centri abitati, ma all'interno di zone edificabili e trasformabili, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

3. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

4. All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

5. Ai fini della sicurezza della circolazione, per le strade di tipo E ed F e nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

6. All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 3 m per le strade di tipo A;
- b) 2 m per le strade di tipo D.

7. Ai fini della sicurezza della circolazione per le altre strade, nei casi di cui al comma 6, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

8. Con riferimento all'art. 49 del D.P.R. dell'11 luglio 1980, n. 753 – Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e degli altri servizi di trasporto – lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

9. Per le nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e/o ristrutturazione edilizia sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al comma 8 previa autorizzazione e/o nulla-osta dell'ente tutore del vincolo.

10. Nei centri abitati le distanze delle costruzioni dalle strade e dalle piazze non devono essere inferiori ai seguenti minimi: metri 5,00 (cinque) per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni salvo quanto previsto dal comma 5) del successivo art. 12 e dall'art. 14 delle presenti norme.

Art. 12 – Parametri urbanistici Ambito B

1. Comprende le aree in gran parte edificate e destinate alla integrazione e al completamento del tessuto urbano secondo le norme tecniche di PRG.

2. Al fine di migliorare la qualità urbana e edilizia gli ambiti B possono essere interessate della strumentazione urbanistica d'attuazione e di pianificazione negoziata previsti dalla Legge regionale n° 19/2002; in particolare:

- a) i comparti edificatori;
- b) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della Legge 17/02/1992, n° 179;
- c) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5/10/1993, n° 398, convertito con legge 4/12/1993, n° 493;
- d) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17/02/1992, n° 179;
- e) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n° 47;
- f) i programmi speciali d'area e interventi di bonifica e riqualificazione edilizia.

3. Negli ambiti B è consentito l'intervento diretto attraverso attività edilizie di completamento, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nel rispetto del volume urbanistico esistente o ammesso dall'indice di fabbricabilità della zona, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso, secondo le norme del Piano Particolareggiato.

4. Nel completamento degli edifici esistenti, in deroga agli indici fondiari, per la sola dotazione di servizi e impianti, è ammesso un incremento della cubatura esistente fino al 20%, sempre che il completamento non comporti diminuzioni dei distacchi minimi, non sia incompatibile con le norme del Regolamento Edilizio e non costituisca un livello aggiuntivo.

5. Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni e gli ampliamenti in lotti interposti tra edifici, fatte salve tutte le altre norme del Regolamento Edilizio, in deroga agli indici e ai parametri urbanisti, è consentito l'allineamento in pianta e in alzata alle costruzioni preesistenti secondo gli schemi planovolumetrici di P.P. di cui all'art. 14.

6. Ai soli fini dell'applicazione della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, a condizione che non esistano vincoli specifici per la insanabilità delle opere, gli edifici esistenti alla data di adozione del P.P. esterni alla zona B si intendono facenti parte della stessa zona B e per essi è resa possibile la sanatoria a condizione che esistano le urbanizzazioni primarie o in carenza che le stesse siano realizzate a cura e spese dai privati.

Art. 13 – Parcheggi privati (articolo 41 sexies legge nazionale 1150/42)

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione e costituiscono pertinenza delle singole unità immobiliari.

2. I parcheggi possono essere anche ricavati in autorimesse e garages all'interno o attigui alle costruzioni, nonché in spazi annessi, porticati o tettoie.

3. I volumi edilizi relativi alla realizzazione dei parcheggi non concorrono alla definizione del Volume urbanistico dell'edificio (V.u.e.).

4. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari,

anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

5. Non è consentita la deroga allo strumento urbanistico vigente, di cui al comma precedente, qualora le autorimesse sull'area di pertinenza esterna al fabbricato non siano interrate.

Art. 14 – Ambiti B – Deroghe alle distanze, agli indici e ai parametri urbanistici

1. Negli ambiti "B" per i nuovi interventi di edificazione, per le demolizione e ricostruzione e per gli interventi di completamento degli edifici esistenti in lotti interposti, in applicazione del comma 4), art. 177, del R.E.U., è consentito l'allineamento in pianta ed in altezza agli edifici esistenti ed in tal caso sono ammesse deroghe alle distanze, agli indici e parametri urbanistici nei casi e alle condizioni rapportati agli schemi planovolumetrici rappresentativi delle seguenti oggettive condizioni al contorno:

- a) – lotto interposto fra edifici esistenti su tre lati e un lato fronte strada. Schema n° 1 – 2 – 3 – 4
- b) – lotto interposto fra edifici esistenti su due lati e due lati fronte strada: Schema n° 5
- c) – lotto interposto con tre o due lati fronte strada. Schemi n° 6 – 7
- d) – sopraelevazione. Schema n° 8 – n° 10 – 9
- e) – lotto interposto tra lotto edificato ed area in edificabile o con diversa destinazione . Schema n° 9;
- f) – lotto interposto terminale con due lati fronte strada. Schema n° 10

2. Nei casi di cui al comma 1, punti a) b) c) d) è permessa la costruzione in aderenza e/o con distacco dagli edifici esistenti con pareti finestrate con l'applicazione dei seguenti parametri e indici urbanistici ed alle seguenti condizioni:

- 1. I.F.F. : è ammessa la deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria;
- 2. V.u.e.: il volume urbanistico dell'edificio resta determinato dagli allineamenti agli edifici limitrofi e dall'altezza consentita;
- 3. H.: l'altezza massima corrisponde a quella dell'ambito territoriale di appartenenza; nel caso di deroga di cui ai punti 1 e 2 resta stabilita in metri 10,50 con un massimo di tre piani fuori terra (l'altezza resta definita all'art. 3 comma 19 del R.E.U vigente);
- 4. distanza dal limite di proprietà (b negli schemi planovolumetrici): minimo assoluto di 3,00 metri salvo quanto previsto al successivo punto 8;
- 5. distanza dal filo stradale (a negli schemi planovolumetrici): si ammette l'allineamento con l'edificio più arretrato rispetto alla strada pubblica; la larghezza della strada è comprensiva dei marciapiedi;
- 6. D.e.: distanza fra gli edifici fronte strada pubblica (d1 negli schemi planovolumetrici): è data dagli allineamenti e della condizione al contorno così come evidenziata negli schemi planivolumetrici;
- 7. D.e.: distanza fra fabbricati su area privata chiusa al pubblico transito (d2 negli schemi planovolumetrici): può essere minore di 10 m se la costruzione esistente prospiciente è posta dal limite di proprietà a meno di $\frac{1}{2}$ la sua altezza o del minimo di 5,00 metri . Mentre va

sempre rispettata la distanza minima di metri 5,00 se la costruzione esistente prospiciente è posta, dal limite di proprietà, ad una distanza maggiore o uguale a metri 5,00.

8. Non sono comunque ammessi distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti inferiori a metri 6,00 (sei);
9. I tetti devono essere realizzati secondo le norme del buon costruire con pendenze funzionali al tipo di materiale utilizzato per il dislivello delle acque e con disegno derivante dall'uso di falde a pendenza costante senza soluzione di continuità. La pendenza massima ammessa per le falde è di 22° gradi sessagesimali;
10. In ogni caso l'allineamento in alzato è consentito fino al raggiungimento del numero di piani dell'edificio adiacente che ha il minor numero di piani fatto salvo comunque il limite massimo di altezza consentita che non può superare i 10,50 metri;
11. Un lotto non si considera interposto quando tra il lotto e gli edifici esistenti vi è una pubblica via o piazza salvo quanto previsto negli schemi grafici planovolumetrici;
12. ai fini del presente articolo le sopraelevazioni sono considerate a tutti gli effetti nuove costruzioni e quindi anche per esse valgono le regole sulle distanze e sugli allineamenti.

Art. 15 – Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme tecniche gli interventi edilizi restano quelli definiti dall'art. 2 del REU vigente e al DPR 380/2001 art. 3. In particolare sono da considerarsi interventi di nuova costruzione:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera g);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- h) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica" rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- 2. La definizione di restauro è data dal Decreto Legislativo 42/2004.
 - 3. Nell'allegato A alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per gli interventi edilizi ammessi, è indicato il titolo abilitativo richiesto.

Art. 16 – Effetto giuridico dell'inclusione dei manufatti nel P.P.

- 1. L'inclusione, rappresentazione e disciplina degli edifici e/o manufatti di qualunque genere nel presente P.P. non ha l'effetto di produrre sanatoria amministrativa degli stessi la cui legittimità resta subordinata al possesso dei requisiti di legge in materia.

Art. 17 – Vincoli e Zone di Rispetto

- 1. Ogni norma in materia urbanistica-edilizia pone dei vincoli nel senso di limitazione all'esercizio del diritto di edificazione, limitazioni, posti nella maggior parte dei casi da leggi e normative di carattere settoriale; in particolare:
 - a) Demanio Marittimo: l'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione del capo del compartimento (art. 55 codice della navigazione);
 - b) Dogane: è vietato eseguire costruzioni ed altre opere di ogni specie, sia provvisorie sia permanenti, o stabilire manufatti galleggianti in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale nonché spostare o modificare le opere esistenti, senza l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale (art. 19, D.Lgs. 08 novembre 1990, n. 374);
 - c) Ferrovie (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753). Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a metri quattro non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di metri due. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere effettuato ad una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie.
 - d) Beni Culturali e Paesaggistici: si richiamano integralmente il D.Lgs 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – e le Leggi Regionali in materia di tutela di Beni Culturali e Paesaggistici.

Art. 18 – Misure di salvaguardia del P.P.

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del piano particolareggiato, e fino all'approvazione definitiva dello stesso, il responsabile del settore urbanistica, con provvedimento motivato da notificare al richiedente od istante, può sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, D.I.A. e su ogni altro titolo abilitativo edilizio, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.
2. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre tre anni dalla data di adozione dell'atto.
3. Gli edifici che alla data di approvazione del P.P. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ristrutturazione e di ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno in ogni caso subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.
4. Se ricorrono le condizioni di cui al comma 4, dell'art. 1, della legge 3 novembre 1952, n. 1902, il periodo di sospensione di cui al comma precedente potrà essere protratto per un periodo complessivo non superiore a cinque anni dalla data della delibera di adozione del piano).
5. L'entrata in vigore del P.P. e delle Norme Tecniche comporta la decadenza dei permessi di costruire non conformi, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati alla data d'adozione del P.P. nei termini definiti dal DPR 380/2001.
6. per quanto altro non specificato nel presente articolo trova applicazione quanto previsto dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e dal capo IV della circolare del ministero dei Lavori Pubblici 7 luglio 1954, n. 2495 relativamente alle misure di salvaguardia.

Art. 19– Entrata in vigore del P.P. e delle norme e durata del P.P.

1. Il presente P.P. e le relative norme tecniche d'attuazione entrano in vigore, per la parte conforme al P.R.G. dopo la delibera di approvazione del consiglio comunale e dopo l'avvenuta pubblicazione per venti giorni consecutivi all'Albo Pretorio del comune della stessa deliberazione, per la parte difforme al P.R.G. con l'approvazione dei competenti organi regionali.
2. Il termine entro il quale il P.P. dovrà essere attuato è fissato in anni 10 dalla sua approvazione definitiva.
3. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Il Progettista
Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Dott. Ing. Domenico A. Vulcano)

ALLEGATO A (corrispondenza tra interventi edilizi e titolo abilitativo)

Per semplificare l'applicazione del presente articolo e delle norme tecniche del Piano Particolareggiato si determina l'assoggettamento di alcuni interventi edilizi al titolo abilitativo edilizio; resta fermo che in base a contingenze del tipo di intervento, il responsabile del procedimento può richiedere un titolo abilitativo diverso da quello dell'elenco che segue:

(Avvertenza: per gli immobili soggetti a vincolo non esistono interventi "liberi". Tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

- A.1. Abbaini:** se la realizzazione altera elementi esterni del fabbricato e si risolve in un aumento degli spazi abitabili, è soggetto a "permesso";
- A.2. Ampliamenti:** l'ampliamento di manufatti edilizi, fuori terra, all'esterno della sagoma esistente, è soggetto a permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere precarie, libere, o pertinenziali e quindi soggette a D.I.A.;
- A.3. Antenne radiotelevisive e le parabole satellitari; impianti di sola ricezione ad uso familiare o condominiale:** in assenza di un significativo impatto urbanistico-edilizio l'intervento è libero. Se l'installazione avviene sulle facciate, alterando il prospetto e/o il decoro complessivo dell'edificio è richiesta la D.I.A.;
- A.4. Antenne radiotelevisive e parabole satellitari: impianti professionali di trasmissione/ripetizione:** il titolo richiesto è il permesso di costruire. Per l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazioni è richiesto il permesso di costruire..
- A.5. Aperture interne:** il titolo richiesto è la D.I.A. (perché la loro realizzazione è qualificabile come manutenzione straordinaria, o, eventualmente, ristrutturazione edilizia leggera). Se l'apertura comporta aumento di unità immobiliari, delle superfici utili residenziali o cambiamento della destinazione d'uso il titolo richiesto è il permesso.
- A.6. Autolavaggio (impianti per):** anche se realizzati in una stazione di servizio per autoveicoli, il titolo richiesto è il permesso, non potendo tale struttura qualificarsi come pertinenza od impianto tecnologico al servizio di edifici già esistenti.
- A.7. Autorimesse/parcheggi/garage:** il titolo richiesto è la D.I.A. (art. 9, l. n. 122/1989) se a servizio di edifici già esistenti per:
 - a) autorimesse al piano terra o nel sottosuolo del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari cui appartengono, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti;
 - b) autorimesse, ad uso esclusivo dei residenti, nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

Per le autorimesse private, svincolate da costruzioni e senza alcun vincolo pertinenziale, produttive di reddito proprio, il titolo richiesto è il permesso di costruire.

- A.8. Balconi:** nel rispetto del R.E.U. del vigente P.R.G. la realizzazione di balconi, è soggetta a D.I.A..
- A.9. Barriere architettoniche (interventi volti alla eliminazione delle):** se non comportano opere (rampe, ascensori esterni, manufatti) che alterano la sagoma dell'edificio sono interventi liberi; se invece alterano la sagoma dell'edificio è necessaria la D.I.A..
- A.10. Canne fumarie:** si tratta di impianti tecnologici (sono invece volumi tecnici i comignoli), ed il titolo richiesto è la D.I.A. Se, però, per le loro dimensioni, alterino in modo evidente la costruzione e la sua sagoma, è necessario il permesso di costruire.
- A.11. Cantine:** se costituiscono pertinenze sono realizzabili con D.I.A; al contrario nel caso vengano utilizzate in modo difforme dalla loro destinazione tipica, salve le eventuali disposizioni di legge regionale, è necessario il permesso di costruire.
- A.12. Chioschi:** è necessario il permesso di costruire, anche se utilizzati stagionalmente ed autorizzati reiteratamente; rimangono ferme le norme del codice della strada. (art. 16, c. 2, e 20, c. 2-5) e del suo regolamento (art. 26, c. 4 e 5).
- A.13. Climatizzatori/condizionatori (le unità esterne di):** trattandosi di impianto tecnologico il titolo richiesto è la D.I.A, ma, quando siano non visibili dall'esterno (es. perché occultate da balaustra del balcone), sono da ritenersi interventi liberi.
- A.14. Coperture (interventi relativi alle)**
Restano individuate le seguenti tipologie d'intervento:
- 1) Realizzazione ex novo di un tetto. È necessario il permesso di costruire
 - 2) Lavori di manutenzione straordinaria o su pertinenza. È necessaria la D.I.A.
Rientrano in questo ambito:
 - la sostituzione della copertura a lastrico solare con un tetto a falde;
 - la realizzazione di un tetto a terrazza in luogo di un tetto spiovente;
 - la eliminazione di una copertura in tegole per dare luogo alla realizzazione di un terrazzo praticabile.
 - 3) Rifacimento integrale: il titolo è la D.I.A.
 - 4) Rifacimento parziale:
 - a) se rispetta la configurazione originaria:
 - a1) l'intervento è libero, se vengano utilizzati gli stessi materiali;
 - a2) è necessaria la D.I.A., se vengano utilizzati materiali diversi;
 - b) se non rispetta la configurazione originaria:
 - b1) è necessaria la D.I.A. nel caso di restauro e risanamento conservativo;
 - b2) è necessario il permesso di costruire se si configura come ristrutturazione
- A.15. Demolizioni:** se la demolizione non è finalizzata alla ricostruzione, il titolo è la D.I.A. In ogni altro caso è necessario il permesso di costruzione. Quanto ai rifiuti da demolizione, ai sensi del D.Lgs. n. 22/1997 (decreto Ronchi) sono considerati "rifiuti speciali" (art. 7) e soggetti alla disciplina di cui all' art. 10.
- A.16. Depositi di merci o di materiali:** se comportano l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo inedificato, sono soggetti a permesso di costruire; in caso contrario è sufficiente la D.I.A. L'intervento è libero nel caso di depositi temporanei come quelli dei materiali di demolizione e ricostruzione da riutilizzare in sito.

A.17. Destinazione d'uso (modificazione della): ai sensi dell'art. 57 - comma 4) della L.R. 16 aprile 2002, n. 19 (legge urbanistica della regione Calabria), le destinazioni d'uso sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- e) agricola.

Costituiscono, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti, nonché tra le zone omogenee definite dal Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui sopra.

Per passare da un raggruppamento all'altro è richiesto il permesso di costruire.

Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.

Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento della destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

È soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.

A.18. Distributori di carburanti: la loro realizzazione richiede il permesso di costruire, salve, in ogni caso, le disposizioni specifiche del codice della strada e del suo regolamento.

A.19. Finestre/portefinestre

- a) **Apertura:** si ritiene intervento di ristrutturazione poiché comporta la modifica del prospetto. Il titolo richiesto è il permesso di costruire. Nel caso si tratta di riapertura rientra nella nozione di restauro e risanamento conservativo è sufficiente la D.I.A.
- b) **Ampliamento:** valgono le stesse considerazioni svolte appena sopra.
- c) **Ampliamento (non previsto) in corso d'opera su edificio assentito con permesso di costruire:** se non comporta un'alterazione sostanziale del prospetto, ma soltanto una modifica di scarsa incidenza nella complessiva configurazione dell'edificio, è sufficiente la D.I.A. quale variante al permesso di costruire già rilasciato. In caso di alterazione sostanziale del prospetto è necessario il permesso di costruire in variante o nuovo permesso di costruire.

A.20. Geognostico (opere a carattere): Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico sono libere (art. 6, T.U.). Se, però, si inseriscano tra quelle propedeutiche alla realizzazione di una nuova costruzione, sono da ricomprendere nel titolo necessario per questa.

A.21. Imbarcazioni: se siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili la loro installazione è soggetta a permesso di costruire (art. 3, c.1) lett. e.5); art. 10 del T.U.). Se sono dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee l'intervento è libero.

A.22. Impianti, anche per pubblici servizi (realizzazione di): se la loro realizzazione comporta la trasformazione permanente di suolo ineditato è richiesto il permesso di costruire (art. 3, c.1) lett. e.3); art. 10 del T.U.).

A.23. Impianti tecnologici e volumi tecnici

Impianti tecnici/tecnologici: sono quelli idrici, termici, elevatori, televisivi, di parafulmine, di ventilazione ecc..

Volumi tecnici: sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche e tenuto conto che la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

A titolo esemplificativo:

Sono volumi tecnici	Non sono volumi tecnici
La cabina dell'extracorsa dell'ascensore	Gli stenditoi chiusi
I locali per centrale termica o idrica	Le soffitte
Locali per impianto di parafulmine	I locali di sgombero
I locali per impianto di ventilazione	Locale scantinato (nella specie. di vaste dimensioni – ed adattabile ad abitazione
I locali per impianto televisivo	I ripostigli
I locali per l'accesso al tetto dalle scale	I locali lavanderia
I locali strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici	I garages
Il vano scala al di sopra delle linee di gronda	Le verande
I locali per contenere i vasi di espansione dell'impianto di termosifone	I porticati
Locale caldaia	Le mansarde
	Il vano scala diretto a collegare l'appartamento con la terrazza praticabile
	Stazioni radio per telefonia mobile

Gli interventi relativi a tali locali possono essere liberi o soggetti a D.I.A. secondo lo schema che segue:

Tipologia d'intenento	Titolo
Integrazione e manutenzione degli impianti tecnologici esistenti	Nessuno (salvo strumenti urbanistici)
Realizzazione ed integrazione dei servizi igienici-sanitari e tecnologici	D.I.A.
Realizzazione di volumi tecnici indispensabili a seguito di revisione o installazione di impianti tecnologici necessari o comunque richiesti dalle esigenze dell'uso	D.I.A.
Inserimento di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso	D.I.A.

- A.24. Inferriate (ed altri sistemi di protezione esterna delle aperture degli edifici):** si tratta di interventi realizzabili con D.I.A. Nel caso particolare di dimensioni e/o tipologia tali da "stravolgere" il prospetto è richiesto il permesso di costruire.
- A.25. Infrastrutture, anche per pubblici servizi (realizzazione di):** se comporta la trasformazione in via permanente di suolo inedificato è richiesto il permesso di costruire.
- A.26. Insegne pubblicitarie:** è richiesto il permesso di costruire; in particolare per quanto attiene alla tutela dei beni culturali e delle bellezze naturali, si veda il D.Lgs. n. 42/04 che:
- all'art. 50, vieta di collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità:
 - a) sugli edifici e nei luoghi di interesse storico artistico o in prossimità di essi, senza la autorizzazione del soprintendente;
 - b) lungo le strade site nell'ambito e in prossimità di edifici o di luoghi di interesse storico e artistico, senza l'autorizzazione rilasciata a norma dell' art. 23, e. 4, c. d. s.;
 - all'art. 157, vieta di collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari:
 - a) nell' ambito e in prossimità dei beni ambientali, senza autorizzazione della Regione;
 - b) lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni ambientali, senza l'autorizzazione rilasciata a norma dell'art. 23, e. 4, c.d.s ..
- Rimangono salve, naturalmente le norme del codice della strada (art. 23) e del suo Regolamento (artt. da 47 a 56).
- A.27. Mansarde:** la mansarda, che per definizione ha destinazione abitativa, è a tutti gli effetti una costruzione e per la sua realizzazione è necessario il permesso di costruire.
- A.28. Manutenzione ordinaria:** sono tali gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Si tratta di interventi che non provocano alterazioni significative sull' assetto urbanistico-edilizio complessivo e non necessitano di titolo abilitativo (art. 6 del T.U.).

Casistica esemplificativa
Sostituzione/riparazione, parziale o integrale, di pavimenti interni, con relative opere di finitura e conservazione
Riparazione di impianti per servizi accessori (idraulico, smaltimento acque)
Rifacimento rivestimento servizio igienico
Riparazione e limitate integrazioni di servizi igienico/sanitari: sostituzione di elementi di impianti tecnologici e loro mantenimento in efficienza
Rifacimento pavimentazioni esterne senza modifiche ai materiali
Riparazione o sostituzione dei manti di copertura. senza modifiche ai materiali
Sostituzione tegole ed altre parti accessorie per smaltimento delle acque deteriorate
Rinnovo impermeabilizzazioni
Riparazione balconi e terrazze con relative pavimentazioni
Riparazione recinzioni
Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso
Rifacimento intonaci tinteggiatura interni
Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti
Riparazione di grondaie e canne fumarie

A.29. Manutenzione straordinaria: si tratta delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; (art. 3, c.1) lett. b) del T.U.), che realizzano un'attività di conservazione del costruito che non incidono sull'uso preesistente del territorio e non ne determinano alcuna modifica, ma hanno pur sempre un impatto, benché minimo, sullo assetto giuridico-edilizio del territorio, e dunque sono soggette a D.I.A.

Casistica esemplificativa
Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e di pertinenza (senza aumento dei volumi e superfici utili)
Realizzazione di volumi tecnici
Realizzazione ed integrazione di servizi igienico/sanitari (senza aumento dei volumi e delle superfici utili)
Realizzazione di chiusure o aperture interne (senza modificare lo schema distributivo delle unità immobiliari o dell'edificio); sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Rifacimento dei manti di copertura. con materiali diversi dai precedenti
Rifacimento di vespai
Rifacimento di scale e rampe
Consolidamento delle fondazioni
Realizzazione ex novo o rifacimento totale, di recinzioni, muri di cinta e cancellate
Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica della tipologia di infisso o del materiale impiegato
Rifacimento totale di intonaci esterni, con modificazione dei materiali e delle tinte esistenti
Rifacimento totale di pavimentazioni esterne, con modificazione dei materiali esistenti
Sostituzione di vecchio solaio in strutture lignee di fatiscente edificio rustico, con altro solaio in cemento armato, senza alterazione di volumi né superficie dell'unità immobiliare

A.30. Muri di cinta: si veda Recinzioni

A.31. Nuova costruzione (interventi di): sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti; sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la

- realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e sono soggetti a permesso di costruire. L'elencazione deve ritenersi non tassativa: per le fattispecie non espressamente previste, il criterio per verificare la sussistenza di una nuova costruzione sarà quello della alterazione rilevante e duratura dello stato del territorio.

Sono realizzabili mediante D.I.A.:

- a) gli interventi di nuova costruzione qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Inoltre il progetto di costruzione deve essere accompagnato da apposita relazione tecnica del progettista nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- b) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

A.32. Opere interne. il T.U. non ne tratta, di modo che sarà necessario verificare in quale, tra le categorie di interventi dell'art. 3 (manutenzione ordinaria o straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione "leggera" o nuova costruzione) o dell'art. 10 (ristrutturazione "pesante") del T.U., rientri l'intervento in concreto da realizzare, applicando la relativa disciplina.

A.33. Opere precarie: sono tali le opere destinate sin dalla loro realizzazione, oggettivamente ed indipendentemente da ogni altra considerazione, a soddisfare esigenze contingenti, specifiche, cronologicamente delimitate e ad essere rimosse dopo il momentaneo uso. Si tratta, dunque, di nozione connessa non al dato strutturale ma soltanto a quello temporale, anche se, per soddisfare gli scopi specifici e cronologicamente delimitati cui è oggettivamente destinata, l'opera può rimanere in loco anche alcuni anni limitatamente ai baraccamenti dei cantieri per le grandi opere edili a carattere regionale o statale. Tali interventi sono liberi, perché non sussiste modificazione significativa dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio quando le opere siano temporanee.

Per la loro qualificazione come tali non riveste importanza:

- il materiale con cui il manufatto è realizzato;
- il fatto che l'opera sia facilmente rimovibile;
- il fatto che l'opera sia smontabile;
- se abbia o non ruote, retrattili o apparenti;
- la tecnica di ancoraggio al suolo;
- il fatto che l'opera sia utilizzata saltuariamente o stagionalmente (fattispecie relativa a locali ad uso ristorante);

riveste importanza soltanto se l'opera ha attitudine, in sé e per sé, ad essere utilizzata per esigenze temporanee e contingenti, e sia destinata, oggettivamente, fin dalla sua realizzazione, ad essere rimossa appena cessate tali esigenze, indipendentemente dalla destinazione data soggettivamente dal costruttore.

Casistica esemplificativa: opere connesse a cantieri edili, baraccamenti di cantiere (sia quelli destinati ad ospitare gli operai e gli attrezzi, sia quelli adibiti a ricevere gli acquirenti degli appartamenti in costruzione); opere connesse a manifestazioni temporanee (concerti. fiere. sagre ...)

- A.34. Palloni pressostatici.** il titolo richiesto è il permesso di costruire, a meno che si tratti di pertinenze soggette a D.I.A. o opere precarie (il che non avviene quando la struttura permane stabilmente sul territorio, pur se utilizzata soltanto stagionalmente), libere.
- A.35. Pannelli solari:** l'art. 123 c.l) del T.U. dispone che: l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera. A queste condizioni, l'installazione è libera (manutenzione ordinaria). Se la installazione avviene in edifici ed impianti industriali, per lo stesso art. 123, il titolo richiesto è la D.I.A. (manutenzione straordinaria), a meno che abbiano dimensioni tali da modificare lo stato dei luoghi per cui è richiesto il permesso di costruire.
- A.36. Passi carrabili:** l'apertura di un passo carrabile realizzata mediante rimozione dei cordoli del marciapiede e sistemazione del varco richiede il permesso di costruire. Rimangono ferme le norme del codice della strada (art. 22) e del suo regolamento (art. 46).
- A.37. Pergolati:** il titolo richiesto è il permesso di costruire, a meno che si tratti di pertinenze, soggette a D.I.A. o opere precarie (il che non avviene quando la struttura permane stabilmente sul territorio pur se utilizzata soltanto stagionalmente), libere.
- A.38. Pertinenze:** le pertinenze, che pure costituiscono nuove costruzioni, sono soggette a D.I.A.. Di seguito si elencano i requisiti (che devono sussistere tutti contemporaneamente e devono avere carattere oggettivo) che un'opera deve presentare per potere essere qualificata "pertinenza":
- deve preesistere una costruzione (e non semplicemente un terreno) principale;
 - la costruzione principale deve essere già completa in sé: la pertinenza deve essere non indispensabile, ma soltanto utile (altrimenti l'opera, come parte essenziale dell'edificio principale, ne seguirebbe ovviamente la disciplina);
 - l'opera deve essere autonoma e dotata di propria individualità;
 - deve esaurire la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale (idem): deve essere, oggettivamente, logicamente ed economicamente, non utilizzabile se non per il servizio della costruzione principale;
 - le dimensioni devono essere contenute (sia in assoluto sia in relazione a quelle dell'edificio principale), proporzionate rispetto a quelle della costruzione principale (non tali da alterare in modo significativo l'assetto del territorio);
 - la ubicazione deve essere tale da rendere evidente la funzione di servizio esclusivo;
 - non deve avere un autonomo valore di mercato;
 - non deve determinare carico urbanistico.
- A.39. Piscine:** se per la realizzazione della piscina sono necessari lavori di scavo, rivestimento ed installazione di impianti tecnologici è necessario il permesso di costruire. Se invece la piscina costituisce un manufatto prefabbricato rimovibile annessa ad un fabbricato a uso residenziale con natura di pertinenza è soggetta a D.I.A..
- A.40. Porticati:** il titolo richiesto è il permesso di costruire.
- A.41. Prefabbricati:** per posizionarli è necessario il permesso di costruire (art. 3 – c.1) lett. c.5) e art. 10 del T.U.), a meno che si tratti di pertinenze, soggette a D.I.A. o opere precarie (il che non avviene quando la struttura permane stabilmente sul territorio, pur se

utilizzata soltanto stagionalmente), libere. Tra i casi di prefabbricati "precari", i baraccamenti di cantiere sia quelli destinati ad ospitare gli operai sia quelli adibiti a ricevere gli acquirenti degli appartamenti in costruzione). Elemento decisivo per ritenere necessario il permesso di costruire è la presenza (o siano riscontrati lavori di predisposizione in tal senso) nel prefabbricato di allacciamenti ad acqua, gas, corrente elettrica, telefono, televisione, ecc.

- A.42. Radio-ricetrasmittenti (impianti) e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, stazioni radio base per telefonia mobile:** l'art. 3, c.1) lett. e.4) del T.U. qualifica espressamente come intervento di nuova costruzione la installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione che è dunque soggetta a permesso di costruire essendo improponibile la loro qualificazione come impianti tecnologici al servizio degli edifici su cui vengono installati, perché la loro funzione trascende l'utilità di tale immobile e si riferisce invece a una ben vasta utenza sparsa nel territorio.
- A.43. Recinzioni:** si tratta di opere con funzione di delimitazione e tutela della proprietà, soggette a D.I.A.
- A.44. Restauro e risanamento conservativo (interventi di):** sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Pur trattandosi di interventi potenzialmente anche piuttosto consistenti, la loro realizzazione, in considerazione della finalità da essi perseguita, è soggetta a D.I.A.. Per gli immobili vincolati si veda l'AVVERTENZA all'inizio di questa Appendice e si rammenti che per questi, così come per quelli in Zona A è prevista, anche se si tratta di lavori soggetti a D.I.A., la sanzione amministrativa del ripristino (art. 37- c.2) c.3) del T.U.). Per i beni culturali ed ambientali, resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34, d.lgs. n. 490/1999 e dal d.lgs. 42/2004).
- A.45. Ricerca nel sottosuolo (opere di):** le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato sono libere. Se, però, si inseriscano tra quelle propedeutiche alla realizzazione di una nuova costruzione, sono da ricomprendere nel titolo necessario per questa.
- A.46. Ristrutturazione edilizia (interventi di):** sono gli interventi più consistenti realizzabili sugli immobili esistenti con riferimento ad un singolo organismo edilizio. È possibile distinguere due specie:
- a) la ristrutturazione "leggera", che comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente (fedele ricostruzione), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, soggetta a D.I.A.;
 - b) la ristrutturazione "pesante", che comprende gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento

di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso e, quelli di demolizione con ricostruzione non fedele, cioè che dia luogo a modifiche di volumetria o sagoma, soggetta a permesso di costruire.

- A.47. Ristrutturazione urbanistica (interventi di):** sono gli interventi più consistenti attuabili sul patrimonio edilizio esistente, poiché sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e sono soggetti a "permesso di ristrutturazione urbanistica" (titolo diverso da quello per nuova costruzione).
- A.48. Roulotte, campers:** se sono utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili il loro posizionamento è soggetto a permesso di costruire; nel caso il loro posizionamento sia diretto a soddisfare esigenze meramente temporanee l'intervento è libero.
- A.49. Sbancamenti/splateamenti:** se sono necessari per l'edificazione di un immobile il titolo è il permesso di costruire; se, invece, sono finalizzati alla successiva aratura o a qualunque altro scopo meramente agricolo l'intervento è libero.
- A.50. Serre:** se si tratta di opere a protezione precaria delle colture, con strutture mobili e senza stabile ancoraggio al suolo, la loro installazione è libera. Se si tratta, invece, di opere a carattere permanente, determinando un ambiente chiuso, atto a creare una sufficiente protezione termoisolante, artificialmente creato con stabile ancoraggio al suolo è richiesto il permesso di costruire.
- A.51. Silos:** necessitano di permesso di costruire. Nel caso di opere precarie quali i silos utilizzabili provvisoriamente nei cantieri l'intervento è libero. Nel caso siano configurabili come pertinenze sono soggetti a D.I.A.
- A.52. Solai:** sono le strutture portanti orizzontali degli edifici (alcuni li identificano anche con i vani sottotetto non abitabili). La costruzione di un solaio che, per dimensioni e caratteristiche costruttive, realizza un piano ulteriore rispetto alle preesistenze, determina la definitiva modificazione della superficie utile e dei volumi utilizzabili nell'ambito della destinazione propria dell'edificio, pertanto non rientra nella nozione di opere interne e necessita di permesso di costruire.
- A.53. Soppalco:** se tale manufatto rientra nella nozione di "opere interne" la sua realizzazione è libera. Se è realizzato per uso abitativo, o comunque sia tale da determinare un incremento del carico urbanistico, è necessario il permesso di costruire.
- A.54. Strade:** il titolo richiesto è il permesso di costruire anche se realizzate in terra battuta. Lo stesso vale nel caso di allargamento di una strada esistente nel senso di un mutamento delle sue caratteristiche dimensionali, strutturali e funzionali. Trattandosi di opera precaria è libera la realizzazione di una pista di cantiere. Rimangono ferme le norme in materia del codice della strada e del suo regolamento. Nel caso di opere pubbliche dei Comuni o eseguite direttamente dallo Stato, si applicano le regole e le leggi previste per le opere pubbliche.

- A.55. Telecomunicazioni (infrastrutture di):** la realizzazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi ed, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio base per reti di telecomunicazioni mobili, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda puntomultipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, sono assoggettate a permesso di costruire.
- A.56. Tensostrutture:** il titolo richiesto è il permesso di costruire. Nel caso di opere precarie l'intervento è libero, come potrebbe verificarsi, ad esempio, in occasione dello svolgimento di manifestazioni temporanee: Nel caso costituiscano pertinenza sono soggette a D.I.A.
- A.57. Tettoie:** se non si tratta di opere precarie e quindi libere o pertinenze e quindi soggette a D.I.A., sono da considerarsi, indipendentemente dal materiale di cui sono costituite e dal sistema di ancoraggio al suolo, nuove costruzioni soggette a permesso di costruire.
- A.58. Urbanizzazione (interventi di):** gli interventi di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato e i cavedi multiservizi e cavidotto per il passaggio di reti di telecomunicazioni) e secondaria (asili nido e materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione di rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi e alla bonifica di aree inquinate) realizzati da soggetti diversi dal Comune sono soggetti a permesso di costruire.
- A.59. Varianti lievi in corso d'opera (per opere soggette a permesso di costruire):** se si tratta di lavori modesti che modificano in modo non significativo il progetto originario, sono conformi agli strumenti urbanistici, atti a rispondere alle esigenze tecniche dell'attività edilizia, che non sempre può aderire pedissequamente, nei minimi dettagli esecutivi, al progetto approvato. In particolare: - non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie; - non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia: - non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, il titolo richiesto è la D.I.A..
- A.60. Varianti non lievi:** se si tratta di lavori integrativi e/o aggiuntivi che modificano in modo significativo il progetto originario è richiesto il permesso di costruire in variante o nuovo permesso di costruire.
- A.61. Verande:** si tratta di loggiati, porticati o balconi che possono essere chiusi mediante vetri o strutture intelaiate similari, normalmente destinati a durare nel tempo migliorando il godimento dell'immobile. È richiesto il permesso di costruire.