



COMUNE DI PRATOLA SERRA

PROVINCIA DI AVELLINO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LR 16/2004 - Regolamento 5/2011)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

adottato con delibera di GC n.30 del 03.03.2014

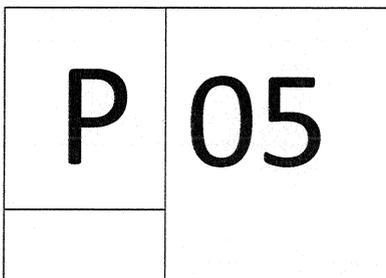
in risposta alle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 24 della LR 16/2004 e accolte con delibera di GC n. 78 del 09.06.2014

in risposta ai pareri degli Enti competenti ad esprimersi:

- Settore provinciale del Genio Civile di Avellino (parere prot. n. 2014 0625876 del 23.09.2014)
- Azienda Sanitaria Locale - Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica di Avellino (parere prot. n. 26039 del 16.12.2014)
- Soprintendenza per i Beni archeologici di Salerno Avellino Benevento e Caserta (parere prot. n. 0012895 del 17.11.2014)
- Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno (parere prot. n. 9502 del 11.12.2014)
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino (parere prot. n. 25309 del 02.10.2014)

IL PROGETTISTA
Prof. Arch.
Enrico Sicignano

ELABORATO N°



COMUNE DI PRATOLA SERRA
(Provincia di Avellino)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

(Legge Regione Campania 16/2004 e smi)

Indice

PARTE PRIMA

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 - Oggetto e contenuto del RUEC	6
Capo II - DEFINIZIONI E PARAMETRI	6
Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni	6
Art. 3 - Parametri urbanistici	10
Capo III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO	11
Art. 4 – Definizione delle tipologie di intervento edilizio	11
Art. 5 - Destinazioni d'uso 14	12
Capo IV - TITOLI ABILITATIVI	13
Art. 6 – Attività edilizia libera	13
Art. 7 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	13
Art. 8 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire	13
Art. 9 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività	14
Art. 10 - Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività	14
Art. 11 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	14
Capo V - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE	15
Art. 12 – Soggetti aventi diritto a titolo abilitativo	15
Art. 13 – Documentazione a corredo della richiesta dei titoli abilitativi	15
Art. 14 - Sportello unico per l'edilizia	17
Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica	18
Art. 16 - Competenza al rilascio del permesso di costruire	19
Art. 17 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	19
Art. 18 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	20
Art. 19 - Intervento sostitutivo	21
Art. 20 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	21
Art. 21 - Varianti al progetto	22
Art. 22 - Annullamento del permesso di costruire	22
Art. 23 - Disciplina della denuncia di inizio attività	22
Art. 24 - Disciplina delle opere di pronto intervento	23
Art. 25 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative	24
Capo VI - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	26
Art. 26 - Competenze della Commissione Edilizia	26

Art. 27 - Composizione della Commissione Edilizia	26
Art. 28 - Funzionamento della Commissione Edilizia	27
Art. 29 - Competenze della Commissione per il Paesaggio	27
Art. 30 - Composizione della Commissione per il Paesaggio	28
Art. 31 - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio	28
Capo VII - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	29
Art. 32 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire	28
Art. 33 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	29
Art. 34 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	31
Capo VIII - ESECUZIONE DEI LAVORI	31
Art. 35 - Inizio dei lavori	31
Art. 36 - Ordine di cantiere	32
Art. 37 - Occupazione temporanea di suolo pubblico	32
Art. 38 - Vigilanza sugli interventi costruttivi	33
Art. 39 - Illegittimità e sanzioni	34
Art. 40 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori	34
Capo IX - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI	35
Art. 41 - Certificato di agibilità	35
Art. 42 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	35
Art. 43 - Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio	36
Art. 44 - Dichiarazione di inagibilità	37
Capo X - INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI	37
Art. 45 - Attività urbanistica di iniziativa o a partecipazione privata	37
Art. 46 - Soggetti privati aventi diritto ad interventi urbanistici esecutivi	38
Art. 47 - Documentazione a corredo dei piani urbanistici esecutivi di privati	38
Art. 48 - Istruttoria ed approvazione dei Piani urbanistici esecutivi di privati	40
<u>PARTE SECONDA</u>	
Capo I - NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA	42
Art. 49 - Disposizioni di carattere generale	42
Art. 50 - Elementi costruttivi e norme tecniche di carattere statico	42
Art. 51 - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	42
Art. 52 - Prescrizioni particolari per le costruzioni in zona sismica	42
Art. 53 - Norme per la sicurezza degli impianti	43
Art. 54 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche	44
Art. 55 - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici	45
Capo II - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-ESTETICHE DELL'EDIFICAZIONE	45
Art. 56 - Decoro generale	45
Art. 57 - Decorazioni dei prospetti e dei muri di recinzione esposti alla pubblica vista	45
Art. 58 - Piano del colore e tinteggiatura dei fabbricati	46

Art. 59 - Cornicioni - Stillicidi - Canali di gronda e pluviali	46
Art. 60 - Coperture e volumi tecnici emergenti	47
Art. 61 - Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi	47
Art. 62 - Diritto di risvolta	47
Art. 63 - Recinzioni	47
Art. 64 - Sistemazione e conservazione delle aree, delle essenze, zone verdi e parchi	48
Art. 65 - Depositi di materiali	48
Art. 66 - Mostre, vetrine, insegne	48
Art. 67 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	49
Art. 68 - Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari	49
Art. 69 - Ritrovamento o rimozione di opere di interesse artistico e storico	50
Art. 70 - Obbligo di manutenzione	50
Capo III - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELL'EDIFICAZIONE	50
Art. 71 - Classificazione dei locali	50
Art. 72 - Caratteristiche dei locali	51
Art. 73 - Piani terra	51
Art. 74 - Piani seminterrati	51
Art. 75 - Sottotetti	52
Art. 76 - Soppalchi	52
Art. 77 - Impianti igienici interni, canalizzazioni	52
Art. 78 - Rifiniture interne	53
Art. 79 - Impianti speciali	53
Art. 80 - Scale e ascensori	53
Art. 81 - Isolamento acustico	54
Art. 82 - Tabelle stradali, numeri civici ed apposizione di indicatori	54
Art. 83 - Zoccolature degli edifici	54
Art. 84 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	54
Art. 85 - Intercapedini su suolo pubblico	55
Art. 86 - Spazi per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	55
Art. 87 - Cassette per corrispondenza	55
Art. 88 - Strade private	55
Art. 89 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali	56
Art. 90 - Passi carrai ed uscite dalle autorimesse	56
Art. 91 - Parcheggi privati	56
Art. 92 - Requisiti dei locali ad uso commerciale ed artigianale	57
Art. 93 - Locali per alloggi collettivi	57
Art. 94 - Depositi e magazzini	57
Art. 95 - Focolai, camini, caldaie, condotti speciali	57
Art. 96 - Forni e camini industriali	58
Art. 97 - Abitazioni rurali	58
Art. 98 - Deflusso delle acque meteoriche	58
Art. 99 - Annessi agricoli - stalle	59
Art. 100 - Letamai	59
Capo IV - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE DELL'EDIFICAZIONE	59
Art. 101 - Distacchi e inclinate limite	59
Art. 102 - Cortili	60

Art. 103 - Pozzi di luce, cavedi	60
Art. 104 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua	60
Art. 105 - Impianti igienici minimi	61
Art. 106 - Sistemi di smaltimento delle acque di rifiuto domestiche e delle acque meteoriche	61
Art. 107 - Modalità costruttive della fognatura domestica	61
Art. 108 - Scarichi industriali	62
Art. 109 - Licenze d'esecuzione di lavori fognari	62
Art. 110 - Lavori in danno di riparazione delle fognature	62
Art. 111 - Abitazioni antigieniche	63
Art. 112 - Protezione dall'umidità	63
Art. 113 - Camere oscure, impianti termici	63
Art. 114 - Impianti per lavorazioni insalubri	64
Art. 115 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	64
Art. 116 - Terreni inquinati - Bonifica delle aree fabbricabili	64
Art. 117 - Pozzi, vasche e cisterne d'acqua	64
Capo V - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE DI VIVIBILITA' E DI SICUREZZA DELL'EDIFICAZIONE	64
Art. 118 - Disponibilità opere di urbanizzazione	64
Art. 119 - Distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento	65
Art. 120 - Distanze da elettrodotti ai fini della tutela dall'inquinamento magnetico	65
Art. 121 - Prescrizioni da osservare ai fini della tutela dall'inquinamento acustico	66
Art. 122 - Norme di sicurezza antincendi	66
Art. 123 - Sicurezza degli impianti	67
Art. 124 - Fascicolo del fabbricato	68
Art. 125 - Disposizioni di sicurezza nell'esecuzione delle opere	68
Art. 126 - Precauzione per assicurare la nettezza delle strade	69
Art. 127 - Salvaguardie in caso di sospensione e ad ultimazione dei lavori	69
Art. 128 - Prevenzione degli infortuni	70
Art. 129 - Fabbricati minaccianti rovina	70
Art. 130 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta	70
Capo VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI	71
Art. 131 - Applicabilità del regolamento	71
Art. 132 - Abolizione del precedente regolamento	71
Art. 133 - Disposizioni nazionali e regionali vigenti	71
Art. 134 - Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC	71
Art. 135 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali	71
Capo VII - DISPOSIZIONI PER OTTEMPERANZA AL PTCP	
Art. 136 - Permeabilità degli spazi urbani aperti	72
Art. 137 - Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche	72
ALLEGATI	73
Allegato all'Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni	73
Allegato all'Art. 9 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	73
Allegato all'Art. 12 - Soggetti aventi diritto a titolo abilitativi	74
Allegato all' Art. 13 - Documentazione a corredo della richiesta dei titoli abilitativi	75

Allegato all'Art. 119 - Distanze dalle strade	75
Allegato all'Art. 122 - Norme di sicurezza antincendi	76
Allegato all'Art. 134 - Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC” emanati con Delibera GR n. 659/2007 e smi.	77

In blu sono riportate le modifiche e integrazioni di cui all’elaborato EL_01_Relazione di coerenza del Puc al Ptcp

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), redatto in conformità delle prescrizioni del DPR 380/2001, Testo Unico delle "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e smi, costituisce norma regolamentare delle attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, intese come azioni volte a modificare, a tutelare e a riqualificare l'ambiente fisico costruito e naturale.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano e salvaguardano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente RUEC, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. Il RUEC in particolare detta disposizioni finalizzate a disciplinare:

- le procedure relative alle attività edilizie (tipologie e modalità di intervento edilizio);
- compilazione e presentazione dei progetti di opere;
- formazione, e attribuzioni della Commissione Edilizia e della Commissione per il Beni Ambientali;
- esecuzione e controllo delle opere;
- interventi urbanistici privati;
- l'attività costruttiva in conformità delle leggi in vigore;
- le caratteristiche tecnico-estetiche e quelle tecnico-funzionali degli immobili;
- le caratteristiche igienico-sanitarie di particolare interesse edilizio;
- le caratteristiche di sicurezza e vivibilità degli immobili.

Capo II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2 - Opere edilizie – Definizioni

1. Le opere sottoposte alla disciplina del presente RUEC sono costituite da interventi costruttivi , intesi quali opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada (capo I del titolo III del DLgs 285/1992 e smi).

2. Ai fini dell'applicazione delle norme del RUEC si assumono le seguenti definizioni:

- **fabbricato fuori terra**: parte dell'edificio realizzata dal piano di spiccato, delimitato sul suolo dalle proiezioni del filo esterno delle murature o strutture perimetrali, compresi gli sporti chiusi, sino all'intradosso del solaio di copertura o alla linea di colmo per la copertura a falde inclinate;
- **unità immobiliare**: insieme di vani e ambienti accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
- **vano residenziale**: ambiente chiuso destinato ad abitazione, con esclusione dei locali accessori (cucine con funzione esclusiva di servizio, bagni, anticamere, corridoi, ingressi, ripostigli, etc).
- **facciata**: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, naturale o modificato, ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde;
- **fronte**: porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo;
- **parete finestrata**: parete esterna dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitante volumi costruiti;
- **piano**: lo spazio, racchiuso da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (estradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale o inclinato, e in particolare:
 - a) piano terra**: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi a una quota media (per quota media va inteso il rapporto tra la superficie fuori terra delle pareti esterne del piano, al netto del solaio, ed il suo perimetro) uguale, superiore o inferiore di non più di 0,50 m rispetto a quella del terreno esterno, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
 - b) piano interrato**: il piano di un edificio per il quale l'altezza media fuori terra dell'intradosso del soffitto risulta inferiore a m 1,00 (per quota media va inteso il rapporto tra la superficie fuori terra delle pareti esterne del piano ed il suo perimetro) a quella del terreno esterno, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
 - c) piano seminterrato**: il piano con caratteristiche intermedie tra quelle sopra indicate per piano terra e piano interrato;
- **sottotetto agibile**: spazio coperto con altezza media tra il pavimento e l'intradosso delle falde del tetto maggiore o uguale a m 2,00, (il sottotetto non agibile, sempre realizzabile sia in zona urbana che rurale, con altezza media inferiore a m 2.00 non potrà superare l'altezza massima al colmo di m 3,00 ed alla gronda di m 1,00);
- **loggia**: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, contiguo ad una delle pareti esterne della costruzione, costituente estensione dell'unità;
- **porticato**: spazio coperto, al piano terra, di uso pubblico o privato, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
- **pertinenza**: spazio o locale coperto, annesso ad un fabbricato, esterno o adiacente ad esso, destinato a box auto, di altezza media interna non superiore a m 2,10 e di volume lordo non superiore al 20% dell'edificio principale;
- **tettoia/pensilina**: struttura orizzontale rispettivamente su elementi portanti autonomi o a sbalzo, costituenti copertura di spazi annessi di una costruzione, tamponate per non oltre il 25% del loro perimetro complessivo e completamente aperte su tutti gli altri lati.;
- **verande**: terrazza, balcone o porzione di essi, chiusa mediante un telaio (metallico o in legno) dotato di vetrate;
- **spazi interni scoperti**: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:
 - a) cortile aperto**: spazio interno circondato fino al 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, da porticato o aperto;

b) **cortile chiuso**: spazio interno circondato per l'intero perimetro o per oltre il 70% da fronti della costruzione;

c) **patio**: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,50;

d) **chiostrina**: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

e) **cavedio**: spazio interno, per la ventilazione dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, dotato di aerazione naturale, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sul quale non si aprono finestre; nel pozzo di luce sono consentite bocche di eiezione di tiraggio forzato di locali igienici;

- **arredi per spazi esterni**: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni, ad essi strettamente connessi, ed in particolare:

a) **gazebo**: costruzione ancorata provvisoriamente alla base, coperta, di altezza non superiore a m 3,00;

b) **pergolato**: costruzione ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi in metallo o legno con copertura in essenze arboree;

c) **vasche d'acqua e piscine**

- **chiosco**: costruzione temporanea, di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali;

3. Ai fini della qualificazione delle **consistenze edilizie**, in rapporto alla determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire (PdC), si assumono le definizioni di cui al DM 801/1977. A titolo illustrativo si riporta in allegato al presente RUEC una elencazione di dette definizioni.

4. Ai fini dell'applicazione dei **parametri urbanistici**, si assumono le seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale (St)**, espressa in metri quadri, è l'area di un ambito urbanistico a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima di intervento indicata dal PUC o assoggettata a piani urbanistici preventivi, comprendente la superficie fondiaria e le aree pubbliche per urbanizzazione primaria e secondaria;

- **Superficie fondiaria (Sf)**, espressa in metri quadri, è la superficie a destinazione omogenea, utilizzabile per l'edificazione mediante intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le aree a destinazione e proprietà pubblica e rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione. E' suddivisa in lotti di dimensione non inferiore alla minima di intervento indicata dal PUC;

- **Superficie minima d'intervento (Sm)**, è la superficie territoriale minima necessaria nelle diverse zone del PUC. per un intervento urbanistico esecutivo unitario; la superficie minima deve essere costituita da un unico corpo;

- **Lotto minimo di intervento (Lm)**, espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima, in un unico corpo, necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria; nelle zone ove le norme del PUC consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione;

- **Opere di urbanizzazione primaria**, Sono opere d'urbanizzazione primaria (art. 4, Legge 47/1964):

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;

- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;

- la rete fognaria per le acque nere e bianche, ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per tutti gli usi: domestici, uffici, terziario, commercio e industriali, produttive in genere, ecc., comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica e dati in fibre ottiche, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati:

- gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, DL 415/1989 convertito dalla Legge 38/1990);
- i parcheggi realizzati a raso e/o nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, [legge 122/1989](#)).

- **Opere di urbanizzazione secondaria**, sono opere d'urbanizzazione secondaria (art. 44, [legge 865/1971](#) e smi):

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- gli uffici e i locali per le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

- **superficie utile lorda (Sul)**, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di pavimento di ciascun piano di un edificio compresa entro il profilo esterno delle pareti. Fanno parte della superficie utile lorda:

- i piani terra e fuori terra;
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di agibilità;
- i seminterrati;
- i corpi aggettanti chiusi, anche se completamente vetrati;
- i balconi coperti i cui lati chiusi superano il 50% del loro perimetro complessivo;
- scale, androni, pianerottoli;
- tutti gli spazi coperti annessi, non classificabili quali logge, porticati, pertinenze, tettoie e pensiline, arredi per spazi esterni, chioschi.

Sono escluse dalle superfici utili lorde, in aggiunta a quelle risultanti dalle indicazioni che precedono (interrati, sottotetti non dotati di caratteristiche di agibilità, i balconi coperti con lati chiusi inferiori al 50% del perimetro complessivo, logge, porticati, pertinenze, tettoie e pensiline, arredi per spazi esterni, chioschi), quelle dei volumi tecnici (torrioni scale e ascensori e locali impianti fuoriuscenti dalle coperture), le scale esterne aperte, gli aggetti scoperti, le gronde, cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dai piani della facciata. Sono da considerare scale aperte esterne quelle senza alcun tipo di chiusura o tamponatura, in muratura o vetrata, per oltre il 50%

del loro perimetro. Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive, i volumi tecnici, devono essere differenziati da quelli tecnologici.

- **superficie coperta (Sc)**, espressa in metri quadri, è l'area costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili lorde dei piani fuori terra o seminterrati di un edificio (sono escluse quelle dei piani interrati); va inoltre considerata superficie coperta, anche se non costituente superficie utile lorda, quella delle tettoie e pensiline che eccedano la quota del 15% della superficie fondiaria del lotto;

- **superficie permeabile (Sp)**, espressa in metri quadri, è la quota parte della superficie fondiaria che non consente il ruscellamento e l'accumulo superficiale delle acque meteoriche;

- **volume (V)**, espresso in metri cubi, è la somma dei volumi di ogni piano di un edificio; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie utile lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai; per i sottotetti agibili il volume è pari al prodotto della superficie utile lorda della parte agibile per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura misurata tra la quota di gronda e quella di colmo; per i piani seminterrati il volume è pari al prodotto della loro superficie utile lorda per la relativa altezza media fuori terra;

- **altezza massima (H max)**, espressa in metri, è la maggiore delle altezze relative alle facciate di un edificio date dalla differenza di quota tra il terreno sistemato al piede (a meno di rampe ed intercapedini di aerazione di ampiezza inferiore a m 1,00) ed il relativo punto più alto del fabbricato (all'intradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del relativo parapetto pieno, per le coperture piane, alla linea di colmo per coperture inclinate, con esclusione dei soli volumi tecnici) misurata nel piano di sezione nel quale si verifica l'altezza;

- **altezza delle facciate (H)**, espressa in metri, ai fini della verifica delle distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, è l'altezza del fronte di un edificio misurata quale differenza di quota tra il terreno sistemato al piede ed il relativo punto più alto del fabbricato (all'intradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane, alla linea di gronda, definita dall'intersezione tra gli estradossi dell'ultimo solaio piano e di quello inclinato, per coperture a falde inclinate, con esclusione dei soli volumi tecnici) nel piano di sezione nel quale si verifica l'altezza e per una profondità pari alla metà del relativo corpo di fabbrica;

- **distanza dai confini (Dc), dal filo stradale (Ds) e tra edifici (De)**, espressa in metri, è la distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di un edificio comunque fuoriterra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata perpendicolarmente a questa in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1,20 m., e la linea di confine o il margine di strade pubbliche o ad uso pubblico o tra le proiezioni verticali delle facciate di due corpi di fabbrica (salvo il caso in cui le facciate di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche il cui lato maggiore risulti non inferiore a due volte il maggiore dei lati minori).

- **parcheggio privato (pp)**, espresso in metri quadri, è l'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra al netto dei viali di accesso se realizzati all'aperto; se al coperto la superficie va computata virtualmente in ragione di 20,0 mq per ciascun posto macchina effettivo;

- **comparto edilizio** è un'area delimitata costituente unità minima di intervento, con caratteri di omogeneità dei tessuti urbani, per il quale gli interventi di riqualificazione e/o di edificazione comportano progetti planovolumetrici unitari estesi all'intera area, regolati da patti convenzionali pubblico-privati.

5. In caso di discordanza tra le corrispettive definizioni presenti negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed il presente RUEC, prevalgono quelle di quest'ultimo.

Art. 3 - Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

- **indice di fabbricabilità territoriale (It)**, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale, con esclusione delle cubature degli edifici pubblici;

- **indice di fabbricabilità fondiaria (If)**, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

- **indice di utilizzazione territoriale (Ut)**, espresso in mq/mq, è la superficie utile lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

- **rapporto di copertura (Rc)**, espresso in mq/mq, è la superficie complessiva copribile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;

- **indice di permeabilità (Ip)**, espresso in mq/mq, è la superficie complessiva permeabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

2. La definizione dei valori e limiti dei parametri urbanistici, le prescrizioni relative alle caratteristiche dimensionali e qualitative e tutte le altre norme che regolamentano le trasformazioni urbanistiche e la tutela dell'ambiente fisico costruito e di quello naturale, per le diverse zone omogenee del territorio comunale, è operata dal PUC e dai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di questo.

3. In caso di discordanza tra le corrispettive definizioni presenti negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed il presente RUEC, prevalgono quelle di quest'ultimo.

Capo III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 4 – Definizione delle tipologie di intervento edilizio

1. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite, con riferimento all'art.3 del DPR 380/2001 e smi, come segue:

a) Sono interventi di **manutenzione ordinaria** 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;

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

c) Sono interventi di **restauro e risanamento conservativo** gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi DLgs 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

d) Sono interventi di **ristrutturazione edilizia** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di

elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e la possibile modifica della consistenza delle superfici utili lorde e delle destinazioni d'uso. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

d.1) Sono interventi di **sostituzione edilizia**, intesa come insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione e ricostruzione, ma con possibilità della modifica della sagoma planovolumetrica e diversa collocazione sul lotto fondiario.

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti Leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) Sono interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.

g) Sono interventi di **frazionamento** quelli che determinano la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari. Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazioni edilizie di cui ai precedenti punti c) e d).

h) Sono interventi di **demolizione** quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Art 5 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo. Ai fini del presente RUEC si assumono le seguenti categorie omogenee:

- residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- attività turistico - ricettive, di ristorazione, pubblici esercizi, svago;
- altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie);
- attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- attrezzature e servizi collettivi pubblici o ad uso pubblico;
- parcheggi, autorimesse e box auto
- attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;
- residenze agricole.

2. Le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentite dallo strumento urbanistico, devono essere munite di provvedimento autorizzativo.

3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso.

4. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad uso improprio.

Capo IV - TITOLI ABILITATIVI

Art. 6 – Attività edilizia libera

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativi i seguenti interventi:

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

Art. 7 – Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

1. Il titolo abilitativo non è richiesto per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedono per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni Pubbliche, allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art.34, comma 4, del DLgs 267/2000;
- b) opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 383/1994 e smi;
- c) opere pubbliche del Comune, deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del DPR 554/1999.

Art. 8 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire (PdC):

- a) gli 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 comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 9 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA) tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti art. n. 6 e 8 e conformi alla regolamentazione urbanistica ed edilizia vigente. A titolo illustrativo si riporta in allegato al presente RUEC una elencazione di interventi la cui attuazione è subordinata a DIA.

2. Sono altresì realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel PdC.

3. In alternativa al PdC, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 443/2001, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi del successivo art.28.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al DLgs 42/2004.

6. E' comunque facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di PdC per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.28.

7. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere il ricorso al PdC per gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art. 10 - Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Ai sensi della Legge 122/2010, art.49, nonché del DL 70/2011, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) sostituisce ogni autorizzazione il cui rilascio dipenda esclusivamente da accertamenti di requisiti. Essa reca attestazioni ed asseverazioni di tecnici abilitati corredate da tutti gli elaborati tecnici già previsti per il Permesso a Costruire e per la DIA per consentire da parte dell'ufficio tecnico tutte le verifiche di competenza. I pareri di enti ed organi superiori,

quando non esibiti preventivamente, possono essere provvisoriamente sostituiti da autocertificazioni, salvo le verifiche successive e l'esibizione dei pareri in originale.

Art. 11 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Nel rispetto delle norme previste dal DLgs 42/2004, nelle aree che per effetto di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio risultino sprovviste di regolamentazione urbanistica, sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'art.4 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 mc/mq; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un 1/10 dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) previsti del PUC come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 4 del presente RUEC che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del PdC si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui al Capo VIII del presente RUEC.

Capo V - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Art. 12 – Soggetti aventi diritto a titolo abilitativo

1. Il Permesso a Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Ha diritto di presentare DIA il proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo.

2. A scopo illustrativo, in allegato agli articoli del presente RUEC, si riporta una elencazione delle figure abilitate a richiedere il PdC o a presentare Denuncia di Inizio Attività.

3. Il PdC è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In caso di trasferimento, pur essendo atto dovuto, è necessario richiedere la voltura del PdC al Comune; quest'ultimo lo concederà previa esibizione del titolo di proprietà da parte del nuovo proprietario, o da chi ne ha diritto. La voltura, non equivalendo a rilascio di un nuovo PdC, non modifica in alcun modo il contenuto della stessa e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

4. Il PdC non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è oneroso ai sensi degli art. 28, 29 e 30 del presente RUEC.

5. Il rilascio del PdC non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 13 – Documentazione a corredo della richiesta dei titoli abilitativi

1. La domanda per il rilascio del PdC, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art.12, va presentata allo Sportello unico per l'edilizia (SUE), di cui al successivo art.14, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, sottoscritti da professionista abilitato e controfirmati dal richiedente, e quando ne ricorrano i presupposti, da una dichiarazione del progettista di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del DPR 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la

conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico.

2. A corredo della domanda per il rilascio del PdC è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie, oltre un riproducibile su supporto informatico (CD-rom, DVD-rom, o altro supporto informatico non modificabile):

a) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti; la relazione deve essere corredata anche da una tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUC, dal RUEC e da altre norme, se riguardanti lo stesso;

b) corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;

c) planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:1.000 riportante la precisa ubicazione dell'opera;

d) planimetria catastale ed estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

e) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto da almeno tutti e quattro i lati, con relativa foto aerea satellitare;

f) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 estesa per un raggio di almeno m 50,00 dai confini del lotto dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere indicate: la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi, le indicazioni relative alle reti dei sottoservizi; l'andamento altimetrico dell'area (prima e dopo l'intervento), nonché delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (verde a giardino, pavimentazioni, arredi esterni, cordature, parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, nonché la rete di fognatura bianca e nera, pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione, quote delle condotte ecc.; le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

g) disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con l'indicazione di: destinazione d'uso dei locali; quote planimetriche e altimetriche; dimensione delle aperture; ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi; ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi; i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.;

h) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a un caposaldo fisso, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

i) disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture, dei materiali impiegati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle pluviali in vista, dei volumi tecnici;

l) i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo SUE, di cui al successivo art.14.

m) renders fotorealistici dell'opera, in numero non inferiore a tre, anteriore, posteriore, satellitare;

n) eventuali disegni e schizzi a mano libera devono essere considerati integrativi, ma non sostitutivi di tutti gli elaborati richiesti di cui sopra.

3. Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve depositare in originale (oltre un riproducibile su supporto informatico (CD-rom, DVD-rom, o altro supporto informatico non modificabile) per costituire archivio dell'Amministrazione):

1) progetto redatto ai sensi della Legge 10/1991, sul contenimento dei consumi energetici;

2) progetto redatto ai sensi della Legge 46/1990, sulla sicurezza degli impianti;

3) progetto del piano di sicurezza ai sensi del DLgs 494/1996 e smi.

4. Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve trasmettere inoltre copia dell'avvenuto deposito dei calcoli delle strutture portati al competente ufficio regionale, ufficio del Genio Civile di Avellino.

5. La DIA, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11, va presentata allo SUE, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

6. A corredo della DIA è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, a firma di un progettista abilitato e controfirmati dal richiedente, in triplice copia, oltre un riproducibile su supporto informatico:

a) opportuni elaborati progettuali e documentazione così come indicati nel comma secondo del presente articolo o, comunque, correlati alla tipologia dell'intervento edilizio a farsi;

b) asseverazione del progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al RUEC vigente;

c) dichiarazione del progettista, quando ne ricorrano i presupposti, di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del DPR 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico;

d) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela.

7. All'atto della richiesta il titolare deve depositare in originale (oltre un riproducibile su supporto informatico per costituire archivio dell'Amministrazione), ove ne ricorrano i presupposti:

1) progetto redatto ai sensi della Legge 10/1991, e smi, sul contenimento dei consumi energetici;

2) progetto redatto ai sensi della Legge 46/1990 e smi, sulla sicurezza degli impianti;

3) progetto del piano di sicurezza ai sensi della DLgs 494/1996 e smi.

8. All'atto della richiesta il titolare deve trasmettere ove ne ricorrano i presupposti, copia dell'avvenuto deposito dei calcoli delle strutture al competente ufficio regionale.

9. La DIA è corredata dall'indicazione dell'impresa (DURC) cui si intende affidare i lavori e del direttore dei lavori, con espresse dichiarazioni di quest'ultimo di accettazione dell'incarico.

10. Per le domande di permesso di demolizione debbono essere indicati i dati planovolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire mediante rilievo quotato in scala minima di 1:200, sezioni indicative in eguale scala, e con adeguata documentazione fotografica;

11. Per gli interventi di trasformazione e modifica di immobili esistenti, vanno indicante senza campitura le murature che si intendono conservare, e con diverse campiture quelle che si intendono demolire (nelle planimetrie di rilievo) ed aggiungere (in quelle di progetto). I prospetti

delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.

Art. 14 - Sportello unico per l'edilizia

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia (SUE), che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di PdC o di DIA.

2. Tale ufficio provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza che ne ha competenza, ai sensi e per gli effetti degli art. 36, 38 e 46 del DLgs 42/2004;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge 241/1990, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del DPR 380/2001 e smi (Regione, Provincia di Avellino, Amministrazione, ASI, vigili del Fuoco, ufficio del Genio Civile, ecc.)

3. Ai fini del rilascio del PdC o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL, nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art.20, comma 1, del DPR 380/2001 e smi;
- b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

5. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto DLgs 42/2004;
- b) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- c) gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.

6. Fino alla costituzione dello SUE le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo art.14, sono svolte dall'Ufficio tecnico competente.

Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori di cui all'art.12 o i tecnici abilitati da essi delegati, possono richiedere al dirigente del Servizio competente dell'Ufficio tecnico, il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PUC vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico - ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

Art. 16 - Competenza al rilascio del Permesso di Costruire

1. Il PdC è rilasciato dallo SUE e, fino alla sua costituzione, dal dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

2. In caso di mancato rilascio del PdC entro i termini stabiliti è possibile invocare l'esercizio dei poteri sostitutivi secondo la relativa disciplina regionale di cui al art.19, comma 2.

Art. 17 - Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il PdC in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della Legge 241/1990.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni funzionali, i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968.

4. Il responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia (CE) se istituita e la Commissione per il Paesaggio se richiesto e, solo per i casi di cui al successivo punto a) anche la Sovrintendenza per la tutela delle cose di interesse artistico e storico, può proporre l'assunzione di deroghe al RUEC in casi particolari riguardanti:

a) edifici monumentali pubblici e/o privati;

b) speciali esigenze di ambientamento;

c) esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.

5. Si configura il primo dei previsti casi quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento comporti la deturpazione di un edificio monumentale o comunque architettonicamente importante oppure comporti una diminuzione nella funzionalità dell'edificio pubblico o comunque di interesse pubblico.

6. Si configura invece il secondo dei casi suddetti, quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento turbi un ambiente caratteristico o renda oltremodo difficile l'edificazione razionale di un fabbricato.

7. Casi tipici di particolari esigenze possono concernere:

a) nel vecchio nucleo urbano, l'opportunità di adeguare l'altezza del costruendo edificio a quella dei fabbricati circostanti, l'opportunità di adeguare l'allineamento del nuovo edificio a quello dei fabbricati contigui ecc.;

b) nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente RUEC avessero superficie inferiore ai minimi prescritti, l'opportunità di adeguare l'allineamento dei nuovi fabbricati a nuclei edilizi precedenti. Il PdC deve comunque portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali e rispettare, nel contempo, le buone norme d'igiene, dell'urbanistica e del decoro cittadino e non deve di massima permettere uno sfruttamento delle aree maggiore di quello concesso dalle norme di zona.

8. Dovrà comunque essere rispettato quanto prescritto dalla normativa regionale per i permessi di costruire in deroga, art.6, comma 1, LR 14/1982.

Art. 18 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del PdC, corredata da tutta la documentazione di cui al precedente art.13, va presentata allo SUE.

2. I procedimenti istruttori delle domande di permessi di costruire decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'ufficio dello SUE.

3. L'ufficio comunale preposto all'accoglimento delle domande dopo aver controllato che i documenti a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda, redatta in duplice copia, rilascerà una delle due copie al richiedente per ricevuta, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro di iscrizione, e la data di ricevimento.

4. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/1990, e smi. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello SUE, i prescritti pareri dagli uffici comunali, sentita la Commissione Edilizia se istituita e la Commissione per il Paesaggio se richiesto, nonché i pareri di cui all'art.14, comma 3, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

6. Qualora la CE se istituita e la Commissione per il Paesaggio se richiesto, non si esprimano entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente.

7. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del PdC sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 5, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro i successivi quindici giorni e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 5.

8. Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

9. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art.14, comma 3, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 241/1990, e smi. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su

beni culturali, si applica il DLgs 42/2004. La convocazione della conferenza dei servizi sospende, fino alla conclusione della relativa procedura, i termini di cui al comma 5.

10. Il provvedimento finale, che lo SUE provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile dell'ufficio comunale competente, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 9.

11. L'atto con il quale viene rilasciato il PdC può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile dell'ufficio comunale competente decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di Legge, di PUC, di RUEC o di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

12. I termini di cui ai commi 5 e 7 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

13. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di PdC si intende formato il silenzio-rifiuto.

14. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio del PdC in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della preliminare deliberazione consiliare, che dà avvio al procedimento.

15. Entro quindici giorni dalla data in cui il responsabile dell'ufficio comunale competente ha firmato il PdC deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno quindici giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del PdC ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

16. Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali del PdC e dei relativi elaborati e presentare ricorso al TAR qualora ritenga che contrasti con disposizioni di Legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del PdC non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

17. Il rilascio del PdC non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

18. Il termine per il rilascio del PdC per gli interventi di cui all'art.9 comma 1 e 2, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 19 - Intervento sostitutivo

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'art.18, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del PdC, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo SUE che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'art.14, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di PdC.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo dell'Ente Provincia.

Art. 20 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel PdC sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del PdC. Decorsi tali termini il PdC decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga

richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo PdC per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA ai sensi dell'art.9. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il PdC non decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche o edilizie, ma non è in alcun caso prorogabile.

Art. 21 - Varianti al progetto

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto che non rientrano tra quelle realizzabili mediante DIA ai sensi dell'art.9, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

2. La presentazione di varianti é ammessa anche in corso di opera.

3. Resta stabilito che con la determinazione del responsabile dell'ufficio sul progetto di variante non si modificano i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Art. 22 - Annullamento del permesso di costruire

1. Il PdC è annullato quando :

- risulta rilasciato in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione del provvedimento, sia dei contenuti tecnici dello stesso.

2. Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni, il responsabile del procedimento applica le sanzioni previste dalla Legge vigente.

Art. 23 - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo SUE la denuncia, corredata da tutta la documentazione di cui al precedente art.13.

2. La DIA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva

la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

6. Relativamente alle sole denunce di inizio attività riguardanti interventi di restauro e risanamento conservativo, il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle caratteristiche che devono qualificare tale tipologia di intervento, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

8. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività di cui all'art.9, comma 2, costituiscono parte integrante del procedimento relativo al PdC di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo SUE, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA.

Art. 24 - Disciplina delle opere di pronto intervento

1. Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

2. Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.

3. Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto che ha veste di pubblico ufficiale, il quale dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e di impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, e, se del caso, la Forza pubblica e la Protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

4. Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente punto 3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazione necessari.

5. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida ed assegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.

6. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.

7. L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto 4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenti di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte la relativa denuncia inizio attività.

8. Ove gli interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del DLgs 42/2004, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.

9. Opere urgenti ed indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente RUEC, se disposte con ordinanza del Sindaco o del Prefetto, ai sensi dell'art.54 della DLgs 267/2000, o ordinate dall'Autorità giudiziaria.

10. Non sono soggette a titolo abilitativo:

- a) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco, quale Ufficiale di Governo, emanata per la tutela della pubblica incolumità, pubblica sicurezza, ordine pubblico ed igiene pubblica ai sensi e per gli effetti dell'art.54 della DLgs 267/2000;
- b) demolizione di opere abusive, realizzate in assenza di PdC, o in totale difformità di quanto autorizzato, ordinata dal funzionario comunale responsabile del procedimento;
- c) demolizione di opere realizzate per gli ambienti di lavoro in difformità di quanto prescritto nella normativa vigente in merito, di cui al DPR 303/55 per l'igiene del lavoro e sue modifiche e/o integrazioni.

Art. 25- Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative

1. Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, occupazione temporanea o continuative di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, impianti di captazione di energia alternativa, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie non sono sottoposte a DIA o SCIA, ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere di cui all'art.6, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di Legge e quelle urbanistico - edilizie.

2. Le attività, richiamate al precedente punto, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene e di decoro ambientale prescritte dal presente RUEC.

3. In particolare le seguenti attività sono così regolate:

- i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;

- la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;

- l'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6,50 mq e l'altezza va contenuta nei 3,00 m.

4. L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:

- consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;

- non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;

- l'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;

- i depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a tale scopo;

- l'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;

- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche;

- la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami ecc., e di discariche è vietata. La discarica dei materiali edili è consentita esclusivamente nelle aree appositamente autorizzate.

- gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificato. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;

- la sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;

- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, il taglio di essenze arboree tipiche della flora locale, l'installazione di antenne ricetrasmittenti, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di permessi di costruire, nel rispetto dell'art.5 della Legge 36/01

sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo, sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste siano accompagnate dal benestare degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi.

5. Ove le opere o i manufatti suddetti comportassero interventi edilizi, seppur modesti e provvisori, ma che modificano dello stato dei luoghi, essi sono eseguibili solo previa denuncia d'inizio attività.

Capo VI - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 26 - Competenze della Commissione Edilizia

1. Il Comune ha la facoltà di avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di una Commissione Edilizia (CE) comunale.

2. La CE è l'organo di consulenza tecnica del Comune per le questioni di interesse edilizio ed urbanistico; esso giudica la rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di Legge ed altri regolamenti delle opere progettate. I pareri della CE sono obbligatori, ma consultivi e non vincolanti.

3. I giudizi della CE riguardano:

- a) le richieste di PdC;
- b) le interpretazioni del presente RUEC, delle Norme di Attuazione del PUC e delle normative dei piani urbanistici esecutivi di attuazione del PUC detti PUA;
- d) le proposte di variante al presente Regolamento;
- e) le proposte di variante al PUC ed i piani urbanistici esecutivi di attuazione PUA, sotto l'aspetto delle previsioni edilizie.

4. Il parere della CE viene espresso sulla base della progettazione presentata e della relazione istruttoria trasmessa dal Responsabile del procedimento.

5. Il parere favorevole può suggerire speciali condizioni, l'osservanza di determinate modalità o l'introduzione di modifiche al progetto presentato.

6. I pareri devono essere motivati ed in caso di parere non favorevole devono riportare specificatamente tutti i motivi con i relativi riferimenti normativi e legislativi.

Art. 27 - Composizione della Commissione Edilizia

1. Il presidente e i membri effettivi della CE sono nominati dal Sindaco con decreto sindacale.

2. La CE ha la seguente composizione:

- è membro di diritto, con funzione di presidente, il Dirigente tecnico comunale Responsabile del settore edilizio, che, in caso di necessità, ha facoltà di delega ad altro tecnico comunale del settore;

sono membri elettivi

- un ingegnere;
- un architetto;
- un esperto in diritto edilizio e urbanistico;
- un geologo;
- un geometra o perito edile.

3. I membri elettivi della CE sono designati dal Consiglio Comunale e durano in carica per la durata del Consiglio stesso (ed in proroga fino alla nuova nomina del Consiglio subentrante). Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive.

4. L'indicazione dei nuovi membri va operata dal Consiglio subentrante entro i 90 giorni successivi alla data della sua entrata in carica; in caso di inottemperanza i membri elettivi vengono prescelti dal Sindaco.

5. I membri elettivi, che risultassero assenti ingiustificati per più di due sedute consecutive saranno di fatto ritenuti dimissionari ed i nuovi membri nominati in loro vece dureranno in carica fino al compimento del periodo di validità degli altri membri.

Art. 28 - Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La CE, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze, sulle pratiche istruite dal Responsabile del procedimento.

2. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni liberi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.

3. I pareri della CE vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del PdC, e della DIA di cui ai comma 3 e 7 dell'art.9, prescritto dal presente RUEC.

4. Svolge funzioni di Segretario della CE un funzionario comunale, indicato dal Dirigente dell'UTC, che cura:

- le convocazioni della Commissione disposte dal Presidente;
- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della CE in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell'ufficio dello SUE;
- la sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio dello SUE, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesti pareri su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
- la sollecita trasmissione all'ufficio dello SUE di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della CE.

5. I processi verbali delle adunanze della CE devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

6. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto.

7. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fomite eventuali chiarimenti, se necessari.

8. Per la validità delle riunioni della CE è necessaria la presenza della metà più uno dei membri della Commissione e che gli stessi siano venuti a conoscenza dell'indispensabile convocazione da parte del Presidente, anche in via breve.

9. L'espressione del parere viene assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente.

10. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della CE che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.

11. Il compenso dei membri componenti la commissione edilizia, per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della commissione stessa.

Art. 29 - Competenze della Commissione per il Paesaggio

1. Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, è prescritto che gli interventi da realizzarsi all'interno delle relative zone vincolate siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/2004.

2. L'Amministrazione, accerta la compatibilità paesaggistica dell'intervento, acquisendo il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio ed entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, fatta salva la richiesta di necessarie integrazioni, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati.

3. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto distinto e presupposto degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio; i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

4. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico comunale, ai sensi della LR 10/1982 (v. Allegato contenente "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla Regione Campania ai Comuni con la LR 1 settembre 1981, n.65 – Tutela dei beni ambientali"), come modificata dall'art.49, comma 2, della LR 16/2004.

5. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, prima di provvedere al rilascio o al diniego dell'autorizzazione paesaggistica, è tenuto ad acquisire il parere di un organo collegiale cui competono le funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, ai sensi dell'art.41, comma 2, della LR 16/2004, costituito dal medesimo Responsabile dello Sportello Urbanistico, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale, di cui uno designato dalla minoranza.

6. La Commissione per il Paesaggio ha la seguente composizione:

- un ingegnere;
- due architetti;
- un geometra;

7. L'organo collegiale di cui sopra, sostanzialmente corrispondente, per il passato, alla CE Integrata, può oggi ritenersi equivalente alla Commissione per il Paesaggio prevista dall'art.148 del DLgs 42/2004.

8. L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 30 - Composizione della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio non può annoverare tra i suoi componenti elettivi organi politici quali il Sindaco, gli assessori e i consiglieri comunali.

2. La Commissione dura in carica cinque anni ed i membri non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

3. Ai suoi componenti compete un gettone di presenza per ciascuna seduta commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali.

4. Per quant'altro non previsto si rinvia alla LR 10/1982, e alla LR 16/2004.

Art. 31 - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio viene convocata su iniziativa del Responsabile dello Sportello Urbanistico con avviso di convocazione contenente gli elementi identificativi delle pratiche per le quali si richiede il parere.

2. Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

3. Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.

4. In caso di assenza del componente, protrattasi per quattro sedute consecutive, ancorché giustificata, il Consiglio comunale, su proposta del Presidente, può legittimamente disporre la surroga.

5. Il parere è reso a maggioranza dei voti; in caso di parità è decisivo il voto del presidente che svolge anche funzioni di segretario.

6. Il verbale dell'adunanza potrà essere sottoscritto anche solo dal presidente e da uno degli esperti che ha votato a favore.

7. In caso di dichiarazione di voto contrario o di astensione di taluno dei componenti, il verbale dovrà darne atto.

8. Il parere deve essere congruamente motivato, con riferimento alla compatibilità dell'intervento con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

Capo VII - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 32 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del PdC è a titolo oneroso, ai sensi dell'art.16, comma 1 del DPR 380/2001 e per opere e impianti non destinati a residenza dell'art.19 del citato DPR 380/2001, ad esclusione dei casi in cui il PdC è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo art.37 e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art.16, comma 3 e seguenti del DPR 380/2001 all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della GR l'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune in caso d'inerzia della Regione e comunque non oltre cinque anni in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del PdC e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del PdC può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune in via generale mediante apposita deliberazione, e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

4. L'onere del costo di costruzione non può essere oggetto di analogo impegno alla realizzazione di opere.

5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione, e non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e le caratteristiche (tipologie, destinazioni ed ubicazioni) superiori a quelle considerate per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione e' determinato periodicamente dalla regione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il PdC. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.4 comma 1, lettera d), i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.

10. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono dovuti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a DIA nel caso di incremento di superficie utile, e/o di modifica di destinazione d'uso, relativamente solo a tali aggiunte o modifiche.

Art. 33 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al PdC è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del PdC si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di apposita convenzione-tipo.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 153/1975;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

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

5. Ai fini del rilascio del PdC relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui comma 1 del presente articolo, viene sottoscritta una convenzione tra il richiedente il PdC e il responsabile dell'Ufficio competente; tale convenzione è conforme a quella tipo e redatta dalla regione Campania ed approvata dal consiglio comunale, e con essa sono stabiliti i criteri, i parametri, e gli atti di obbligo.

6. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

7. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 34 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri regionali, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate negli articoli precedenti venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Capo VIII - ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 35 - Inizio dei lavori

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del PdC dovrà:

a) comunicare, con raccomandata o consegna al protocollo generale, la data di inizio dei lavori, e depositare presso il suddetto Ufficio le dichiarazioni del direttore dei lavori, del costruttore, del collaudatore in corso d'opera e delle figure, ove previste, di cui al DLgs 494/1996 e smi con cui essi accettano l'incarico loro affidato; ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile con le modalità di cui sopra;

b) comunicare gli estremi del deposito al Genio Civile del progetto delle strutture ai sensi della Legge 1086/1971, Legge 64/1974 e della LR 9/1983;

c) depositare presso il suddetto Ufficio comunale le dichiarazioni del coordinatore della sicurezza per la progettazione e del responsabile per la esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del DLgs 494/1996, con cui essi accettano l'incarico loro affidato;

d) depositare copia delle comunicazioni inviate agli Enti Previdenziali ed all'Ispettorato del Lavoro laddove previste dalla normativa vigente.

2. Si fa presente che il direttore dei lavori dovrà sempre essere un tecnico abilitato all'esercizio professionale ed iscritto al rispettivo Ordine o Albo professionale, ma sempre e solo nei limiti e per opere consentite dalle vigenti disposizioni legislative.

3. Il costruttore dovrà essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione.

4. Per le nuove costruzioni a confine del suolo pubblico o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio il titolare del PdC dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, che saranno fissati dall'Ufficio Edilizia del Comune. Di tutte le suaccennate prescrizioni sarà redatto un verbale in duplice copia almeno 7 giorni prima dell'inizio lavori, verbale che sarà firmato sia dal proprietario sia dal tecnico incaricato dell'Ufficio Edilizia.

5. Il necessario sopralluogo sarà chiesto per iscritto dall'interessato almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Prima di tale data potrà essere unicamente impiantato il cantiere a rischio del proprietario. In caso di inadempienza dell'Ufficio, il privato potrà metterlo in mora, e trascorsi altri 7 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

6. In tal caso il direttore dei lavori è tenuto a trasmettere al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

7. Le spese di sopralluogo e di redazione del verbale saranno a carico del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari.

Art. 36 - Ordine di cantiere

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare del PdC e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre alle figure, ove previste, di cui al DLgs 494/1996 e smi

3. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, del numero, dei nominativi del titolare del PdC, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle strutture e del collaudatore in corso d'opera, del direttore del cantiere e del responsabile della sicurezza di cui al DLgs 494/1996.

4. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:

a) copia del PdC con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al DLgs 494/1996 e smi;

b) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;

c) i verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC).

Art. 37 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al responsabile, con indicazione della motivazione e l'individuazione planimetrica dell' area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Il permesso di occupazione é rinnovabile di sei mesi in sei mesi e é subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di occupazione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

2. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 38 - Vigilanza sugli interventi costruttivi

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del DPR 380/2001.

2. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

3. Le verifiche vanno effettuate per constatare:

a) la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;

b) l'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al PdC e le eventuali difformità.

4. Per l'espletamento dei compiti di vigilanza gli agenti comunali incaricati hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori.

5. Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, del caso il progettista dell'opera.

6. Qualora sia constatata, dai competenti incaricati comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà,ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I dei TU citato in materia di sanzioni, a cominciare dalla immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

7. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.

8. Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà

comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'art.44 e seguenti del DPR 380/2001.

9. Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art.30 del DPR 380/2001, si applicano le disposizioni dell'art.44 dello stesso DPR 380/2001, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

10. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo.

11. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il PdC, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 39 – Illegittimità e sanzioni

1. Le diverse tipologie di illegittimità e di abusivismo accertabili attraverso la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e le relative responsabilità e sanzioni sono definite dagli artt. dal 29 al 51 del DPR 380/2001, ed in particolare:

- responsabilità del titolare del PdC, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori e, per le opere subordinate a DIA, anche del progettista;
- lottizzazione abusiva;
- interventi eseguiti in assenza di PdC, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- determinazione delle variazioni essenziali;
- interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di PdC o in totale difformità;
- interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC;
- interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici;
- accertamento di conformità;
- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA e accertamento di conformità;
- interventi eseguiti in base a PdC annullato;
- annullamento del PdC da parte della regione;
- sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione;
- demolizione di opere abusive;
- ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione;
- modalità di riscossione;
- sanzioni penali e norme relative all'azione penale;
- nullità degli atti giuridici relativi a costruzioni abusive iniziate dopo il 17.3.1985;
- sanzioni a carico dei notai;
- obblighi delle aziende erogatrici di servizi pubblici;
- annullamento di agevolazioni fiscali;
- agevolazioni tributarie in caso di sanatoria;
- finanziamenti pubblici e sanatoria.

Art. 40 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.

2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.

3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.

4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, da computarsi ai sensi del precedente art.20, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi. L'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (PdC o DIA), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.

5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del PdC dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del PdC, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- al collaudo statico ai sensi dell'art.67 del DPR 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;

- al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art.62 del DPR 380/2001;

- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;

- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.117 del DPR 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

Capo IX - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 41 - Certificato di agibilità

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

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del PdC o il soggetto che ha presentato la DIA, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del RDL 652/1939, e smi e integrazioni.

Art. 42 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art.37, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127, nonché all'art.1 della Legge 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del DPR 380/2001 e smi;
- e) nulla osta dei VVFF per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- f) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- g) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori.

2. Lo SUE comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/1990.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del DPR 380/2001 e smi;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art.62 del DPR 380/2001 e smi, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001 e smi;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del DPR 380/2001 e smi.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art.13, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il documento con il quale il Responsabile del procedimento rilascia l'autorizzazione all'agibilità deve contenere:

- la generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
- gli estremi del PdC e delle eventuali varianti alle quali la costruzione è legata;

- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- gli estremi della denuncia della nuova costruzione presentata al NCEU.

Art. 43 - Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio

1. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 44 della Legge 47/1985, la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle suddette istanze pur in assenza di un formale certificato di agibilità.

2. Per gli edifici oggetto di condono edilizio, per i quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva, e che alla data di presentazione della relativa istanza erano già ultimati nella destinazione d'uso per cui è stato chiesto il condono, il rilascio del certificato di agibilità, su richiesta del titolare, può essere rilasciato a titolo provvisorio, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art.4 del DPR 425/94, con la precisazione che nella dichiarazione del Direttore dei lavori, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

3. L'esercizio delle facoltà di cui ai comma precedenti non pregiudica, né condiziona l'esito delle istanze di condono; esso comunque è escluso in tutti i casi di istanze rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla Legge, nonché di opere eseguite in zone dove si verifica la insanabilità ai sensi dell'art.33 della Legge 47/1985.

4. Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria; laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

Art. 44 - Dichiarazione di inagibilità

1. In caso di diniego dell'abitabilità, il Responsabile dell'UTC deve notificare al titolare della costruzione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

2. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del RD 1265/34.

Capo X - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Art. 45 - Attività urbanistica di iniziativa o a partecipazione privata

1. I privati hanno la facoltà di sviluppare attività urbanistica esecutiva, in attuazione del PUC e preventiva rispetto agli interventi diretti, da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione Comunale: l'attività urbanistica dei privati può riguardare la redazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata, di Piani di Recupero o proposte di Programmi Integrati pubblico-privati, nelle varie particolarizzazioni di detto strumento definite dalle diverse leggi nazionali e regionali.

2. I progetti di utilizzazione del suolo a scopo edilizio, diverso da quello agricolo e che comunque presupponga una trasformazione in senso urbano delle aree, mediante nuovo assetto e sistemazioni urbanistiche, oltre che una razionale ripartizione in lotti, sono oggetto dei Piani di

lottizzazione convenzionata, ai sensi della Legge 765/1967 e smi, nel rispetto delle dimensioni minime di intervento e delle prescrizioni quantitative definite dal PUC.

3. Gli immobili ed i tessuti urbani compresi nelle zone di degrado del patrimonio edilizio esistente delimitate in base all'art.27 della Legge 457/1978, ai quali attribuire interventi di recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia, possono essere oggetto, ai sensi dell'art. 30 della stessa Legge, di Piani di Recupero di iniziativa dei proprietari, nel rispetto delle dimensioni minime di intervento e delle prescrizioni quantitative definite dal PUC.

4. I Piani di Recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di degrado edilizio ed urbanistico, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

5. I Programmi Integrati, ai sensi della Legge 179/1992 e della LR 3/1996, sono relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale, e sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, e da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Art. 46 - Soggetti aventi diritto all'attività urbanistica di iniziativa privata

1. I piani di lottizzazione convenzionata devono essere sottoposti all'Amministrazione da parte della totalità dei proprietari o degli aventi titolo dell'area da lottizzare, che deve risultare almeno pari alla superficie territoriale minima necessaria nelle diverse zone del PUC per un intervento urbanistico esecutivo unitario.

2. Il Sindaco ha facoltà, ai sensi e per gli effetti della LR 14/1982, Cap. III, comma 1, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone assoggettate allo strumento urbanistico esecutivo della lottizzazione convenzionata a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art.28 della Legge 1150/1942, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito di lottizzare, ne abbia fatta richiesta.

4. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

5. L'iniziativa della redazione di un piano di recupero può essere assunta anche dall'Amministrazione Comunale, che, ad approvazione dello stesso, ne prescrive l'attuazione ai privati proprietari, secondo la disciplina dei comparti edilizi.

6. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati; l'iniziativa di un Programma integrato può essere assunta anche dall'Amministrazione Comunale.

Art. 47 - Documentazione a corredo dell'attività urbanistica di iniziativa privata

1. Le richieste di autorizzazione delle Lottizzazioni Convenzionate di iniziativa privata, le proposte di Piani di Recupero e le proposte di Programmi Integrati, sottoscritte da tutti i soggetti legittimati ai sensi dell'art.41, va presentata allo SUE corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti, sottoscritti da professionista abilitato e controfirmati dai richiedenti.

2. A corredo della domanda per l'autorizzazione della Lottizzazione Convenzionata è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie, oltre un riproducibile su supporto informatico:

a) istanza riportante preciso riferimento alla dimensione delle aree ed all'attuale destinazione. La domanda dovrà contenere la dichiarazione, asseverata da parte di tutti i proprietari, di impegno all'osservanza di quanto previsto nei grafici progettuali presentati, nella relazione e nella proposta di schema di convenzione;

b) titoli di proprietà o documenti equivalenti;

c) stralcio del PUC vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e per una zona circostante per almeno m 200 dai confini, e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del PUC vigente;

d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;

e) planimetria quotata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1.000 della zona interessata dal Piano di Lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, degli edifici esistenti, specificando se da conservare o non, delle infrastrutture, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

f) progetto planovolumetrico in scala non inferiore a 1:1.000, con indicazioni delle quote e dell'uso finale degli edifici in progetto, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Su planimetria catastale, nella stessa scala, dovrà essere riportata l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune;

g) profili significativi di sezione-prospetto della zona allo stato originale, e successivo all'intervento di progetto;

h) relazione tecnica illustrativa su l'entità, sui caratteri e sui tempi di attuazione dell'intervento;

i) norme tecniche di attuazione

l) elaborati di verifica sismo geologica, ai sensi della legislazione regionale, sottoscritti da professionista abilitato;

m) relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico abilitato;

n) proposta di convenzione, redatta in conformità a quanto previsto dal Titolo III, Capo III, dell'Allegato alla LR 14/1982.

o) i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo SUE.

3. La domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero deve essere corredata dai seguenti elaborati in cinque copie, oltre un riproducibile su supporto informatico:

a) stralcio del PUC con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del Piano di Recupero;

b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) elenchi catastali delle proprietà (edifici e aree) comprese nel piano;

d) documentazione dello stato di fatto, attraverso congruo numero di tavole grafiche, fotografie e dati quantitativi, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio;

e) indicazioni progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art.2 del DPR 380/2001, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti, con i relativi dati dimensionali, nonché l'assetto planovolumetrico relativo agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, e la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;

- f) profili significativi di sezione-prospetto della zona allo stato originale, e successivo all'intervento di progetto;
- g) indicazione negli elaborati progettuali degli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- h) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art.28 della Legge 457/1978;
- i) relazione tecnica illustrativa su l'entità, sui caratteri e sui tempi di attuazione dell'intervento;
- l) i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo SUE.
- m) norme tecniche di attuazione;
- n) in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, elaborati di verifica sismo geologica, ai sensi della legislazione regionale, sottoscritti da professionista abilitato e relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico abilitato;
- o) bozza di convenzione contenente quanto prescritto dall'art.28, comma 5, della Legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

4. La domanda di approvazione della proposta di Programma Integrato deve essere corredata dagli elaborati indicati all'art.4 della LR 3/1996.

5. Detti elaborati vanno, inoltre, integrati dalla ulteriore documentazione relativa alla normativa gestionale e dal piano di fattibilità finanziaria, rispettivamente definita dagli art. 5 e 6 della LR 3/1996.

Art. 48 - Istruttoria ed approvazione

1. Le richieste di autorizzazione delle Lottizzazioni Convenzionate di iniziativa privata, le proposte di Piani di Recupero e le proposte di Programmi Integrati, sottoscritte da tutti i soggetti legittimati ai sensi dell'art.41, corredata dalle attestazioni concernenti i titoli di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e da tutti i documenti specificati nell'art.42, va presentata allo SUE.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni ai richiedenti il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della Legge 241/1990, e smi.

3. I progetti di lottizzazione convenzionata, di piani di recupero e di programmi integrati sono sottoposti da parte del responsabile del procedimento, e sulla scorta di una relazione istruttoria dell'ufficio tecnico, a parere preventivo della Commissione per il Paesaggio, che assolve al proprio compito esprimendosi in merito :

- a) alla congruenza delle opere progettate alle caratteristiche e destinazioni di zona;
- b) all'osservanza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- c) alla presenza di tutti i pareri, autorizzazioni o nulla osta, ove necessari, comunali e/o degli enti e uffici competenti non comunali;
- d) all'idoneità delle opere progettate con la rete di servizi pubblici e con le pubbliche attrezzature del territorio comunale;
- e) all'idoneità delle richieste relativamente alle proposte di convenzione.

4. La Lottizzazione Convenzionata è approvata dal Consiglio Comunale ai termini di cui al Titolo III, Capo III, dell'allegato alla LR 14/1982. L'autorizzazione alla lottizzazione, dopo le approvazioni previste dalla Legge, è rilasciata dal Sindaco e diviene operativa a seguito la stipula e registrazione, a cura dei proprietari, della convenzione.

5. Il consiglio comunale approva, qualora conforme al PUC vigente, il Piano di Recupero ai termini di cui al Titolo III, Capo II, dell'allegato alla LR 14/1982. Il piano di recupero, dopo le approvazioni previste dalla Legge, diviene operativo a seguito della stipula e registrazione a cura dei proponenti della convenzione.

6. Ai fini dell'approvazione di Legge tanto della Lottizzazione Convenzionata quanto del Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale dovrà trasmettere formale istanza all'Ente Provincia per l'espletamento del controllo di conformità ai sensi della LR 14/1982, corredata dai seguenti atti o documenti in triplice copia e muniti della dichiarazione di conformità all'originale:

- progetto del Piano Esecutivo sottoscritto in originale; tutti gli atti devono contenere la dichiarazione di conformità all'originale con esplicito riferimento alla deliberazione di approvazione;
- deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione e/o adozione;
- la documentazione inerente la fase di pubblicazione, nel caso richiesto del piano di recupero ;
- stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione inerente l'area di intervento;
- dichiarazione circa eventuali vincoli o servitù gravanti sull'area interessata dal Piano;
- il parere di cui all'art.15 della LR 9/1983 per i comuni dichiarati sismici (acquisito tramite l'Amministrazione Provinciale);
- parere dell'ASL competente per territorio, espresso ai sensi della LR 32/1994;
- parere dell'Autorità di Bacino idrografico competente per territorio;
- pareri e/o nulla osta di tutte le altre pubbliche amministrazioni competenti per la vigilanza sui vincoli e/o servitù gravanti sull'area interessata dal Piano Esecutivo

7. Qualora il Piano di recupero preveda varianti al vigente PUC, potrà procedersi all'approvazione dello stesso all'esito di una conferenza dei servizi, ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 241/1990, promossa dall'Amministrazione Comunale, tra tutti gli Enti ai quali è demandata la competenza degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della approvazione della variante stessa.

8. Il consiglio comunale approva, qualora conforme al PUC vigente, il Programma Integrato secondo le procedure di cui all'art.8 della LR 3/1996. Il Programma Integrato, dopo le approvazioni previste dalla Legge, diviene operativo a seguito della stipula e registrazione, a cura dei proponenti, della convenzione.

9. Qualora il Programma integrato preveda varianti al vigente PUC, potrà procedersi all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art.9 della LR 3/1996. Il Programma integrato, dopo le approvazioni previste dalla Legge, diviene operativo a seguito della stipula e registrazione, a cura dei proponenti, della convenzione.

PARTE SECONDA

NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

Capo I - DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Art. 49 – Disposizioni di carattere generale

1. Le costruzioni debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche dettate dalle vigenti disposizioni di Legge riguardanti gli aspetti di sicurezza strutturale in genere ed in zona sismica in particolare, le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le disposizioni per la sicurezza degli impianti, le disposizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

Art. 50 – Elementi costruttivi e norme tecniche di carattere statico

1. Le norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi devono essere osservate da tutte le costruzioni pubbliche e private.

2. Dette norme definiscono:

i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici e per il loro consolidamento;

i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;

le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature.

3. La normativa tecnica relativa agli edifici in muratura e quelli con struttura intelaiata è definita dagli artt. dal 52 al 63 del DPR 380/2001 e smi, ed in particolare:

- tipo di strutture;
- definizioni dei sistemi costruttivi;
- edifici in muratura;
- edifici con struttura a pannelli portanti;
- edifici con strutture intelaiate;
- obblighi e responsabilità della produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo laboratorii;
- aggiornamento della normativa tecnica;
- utilizzazione di edifici;
- opere pubbliche.

Art. 51 – Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

2. La normativa tecnica relativa agli edifici con struttura in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è definita dagli artt. dal 64 al 76 del DPR 380/2001 e s.m.i, relativamente agli adempimenti, alla vigilanza ed alle responsabilità e sanzioni.

In particolare:

- progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità;
- denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- documenti in cantiere;
- collaudo statico;
- controlli;
- accertamenti delle violazioni;
- sospensione dei lavori;
- lavori abusivi;
- omessa denuncia dei lavori;
- responsabilità del direttore dei lavori;
- responsabilità del collaudatore;
- mancanza del certificato di collaudo.

Art. 52 – Prescrizioni particolari per le costruzioni in zona sismica

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi nel territorio comunale di Pratola Serra, sono disciplinate dalle specifiche norme tecniche definite dagli artt. dal 83 al 106 del DPR 380/2001, Testo Unico relativamente alla disciplina della progettazione delle opere, alla vigilanza sull'esecuzione, alla repressione delle violazioni, alle responsabilità ed alle sanzioni.

In particolare:

- opere disciplinate;
- contenuto delle norme tecniche;
- azioni sismiche;
- verifica delle strutture;
- verifica delle fondazioni;
- deroghe;
- parere sugli strumenti urbanistici;
- sopraelevazioni;
- riparazioni;
- edifici di speciale importanza artistica;
- denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche;
- autorizzazione per l'inizio dei lavori;
- sanzioni penali;
- accertamento delle violazioni;
- sospensione dei lavori;
- procedimento penale;
- comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione;
- esecuzione d'ufficio;
- modalità per l'esecuzione d'ufficio;
- vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche;
- costruzioni eseguite col sussidio dello Stato;
- opere eseguite dal genio militare.

Art. 53 – Norme per la sicurezza degli impianti

1. Sono soggetti all'applicazione del presente articolo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

2. L'esecuzione dei lavori relativi a detti impianti va operata in osservanza delle prescrizioni tecniche definite dagli artt. dal 107 al 121 del DPR 380/2001.

In particolare con riferimento a:

- ambito di applicazione;
- soggetti abilitati;
- requisiti tecnico-professionali;
- progettazione degli impianti;
- misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati;
- installazione degli impianti;
- dichiarazione di conformità;
- responsabilità del committente o del proprietario;
- certificato di agibilità;
- ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri;
- deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo;
- verifiche;
- regolamento di attuazione;
- sanzioni.

Art. 54 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico per l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche definite dagli artt. dal 77 al 82 del DPR 380/2001.

In particolare con riferimento a:

- progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici;
- deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga al RUEC;
- certificazioni;
- eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

Art. 55 – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolati dalle norme del presente articolo

2. L'esecuzione dei lavori relativi a detti impianti va operata osservanza delle prescrizioni tecniche definite dagli artt. dal 122 al 135 del DPR 380/2001, Testo Unico. In particolare con riferimento a:

- ambito di applicazione;
- progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti;
- limiti ai consumi di energia;
- denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia;
- certificazione delle opere e collaudo;
- certificazione energetica degli edifici;
- esercizio e manutenzione degli impianti;
- certificazioni;
- controlli e verifiche;
- sanzioni;
- provvedimenti di sospensione dei lavori;
- irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore.

Capo II - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-ESTETICHE DELL'EDIFICAZIONE

Art. 56 - Decoro generale

1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le canalizzazioni di adduzione e smaltimento, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radiotelevisive e di comunicazione, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo visivo.

Art. 57 - Decoro dei prospetti e dei muri di recinzione esposti alla pubblica vista

1. Le fronti degli edifici in genere, quando prospettino su vie e spazi pubblici e siano da questi visibili, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, tanto perciò che concerne la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per ciò che si riferisce alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione.

2. Tanto nelle fabbriche esistenti, quanto nelle nuove, i muri e le recinzioni che sono esposti in tutto o in parte alla pubblica vista debbono essere decorosi e sistemati in modo tale da rendere visibile, attraverso cancellate ed aperture, la vegetazione interna.

3. Quando trattasi di fronti prospettanti su vie importanti o su piazze principali, come pure quando si tratti di edifici da erigere sullo sfondo delle vie, per i quali pertanto deve essere tenuto conto della necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere linee architettoniche e forme decorative analoghe e armonizzanti con quelle degli edifici circostanti, ai fini di meglio ambientare la fabbrica all'ambiente circostante.

4. A tale scopo il responsabile del competente ufficio comunale può preventivamente interpellare la Commissione per il Paesaggio per stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere determinanti inquadramenti architettonici ed effetti prospettici.

5. Negli interventi su edifici esistenti è concesso il ripristino delle fronti nel materiale e nelle forme architettoniche preesistenti, salvo prescrizioni contenute nel titolo abilitativo alla realizzazione; è vietata la sostituzione di fronti o facciate con materiale di rivestimento o altra sistemazione architettonica di risultato formale in contrasto con quello del circostante ambiente.

Art. 58 - Piano del Colore e tinteggiatura dei fabbricati

1. Al fine di orientare e controllare l'aspetto formale dei tessuti urbani, e particolarmente di quello storico-ambientale, l'Amministrazione può dotarsi di un Piano del Colore rispetto al quale potranno essere adottate tutte le possibili cautele per verificare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di linea, di colore e di materiali.

2. Per gli edifici di particolare importanza, o comunque in tutti i casi in cui il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno prima di procedere alla tinteggiatura dell'edificio ed alla verniciatura degli infissi esterni, lo stesso può richiedere al titolare del titolo abilitativo di sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio i campioni delle tinte e dei materiali proposti da applicare al fabbricato.

3. La Commissione per il Paesaggio si esprimerà in merito, anche sulla scorta dell'eventuale Piano del Colore disponibile.

4. In ogni caso, se un edificio è in proprietà o in uso di più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le divisioni proprietarie.

5. Per le eventuali pareti cieche a confine di fabbricati esistenti è obbligatoria l'intonacatura ed attintatura e comunque una decorosa sistemazione. L'Amministrazione può richiedere il rispetto di tale condizione, ed in caso di inerzia del proprietario, intervenire in via sostitutiva in danno.

Art. 59 - Cornicioni - Stillicidi - Canali di gronda e pluviali

1. I cornicioni degli edifici dovranno essere di forma decorosa e di convenienti dimensioni, ma non potranno comunque avere aggetto superiore a m 0,40 lungo le strade di larghezza inferiore a m 5,00 ed a m 0,60 per strade di larghezza superiore.

2. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalla copertura degli edifici su costruzioni limitrofe o sul suolo pubblico (stillicidio), ogni avente diritto è tenuto a far sì che le acque dei tetti e terrazze siano raccolte in apposite gronde e condotte entro pluviali, per essere immesse nella pubblica fogna o in corsetti privati.

3. Non è ammesso che le acque meteoriche dai tubi verticali suddetti possano riversarsi sulla pubblica via.

4. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti almeno per una altezza di m. 2,00 sopra il piano stradale.

5. E' vietato applicare tubazioni o condotte ad apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

Art. 60 - Coperture e volumi tecnici emergenti

1. Le coperture e i volumi da esse sporgenti, devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto ed avere anche essa una qualità estetica.

2. I serbatoi d'acqua, i macchinari ascensori, i condizionatori d'aria e simili impianti, situati alla sommità dei fabbricati dovranno assicurare il coordinamento dei diversi elementi e materiali con le facciate e le coperture e sono da rifinire all'esterno decorosamente o da includere nella architettura degli edifici.

3. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Art. 61 - Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi

1. Gli edifici in genere devono essere allineati lungo il bordo stradale. Le costruzioni in arretramento rispetto al filo stradale avranno una fronte parallela a detta linea.

2. Restano a carico del titolare del PdC, che realizza l'arretramento, sia la pavimentazione e la manutenzione della propria area con sistema identico a quello della strada confinante, ovvero come eventualmente prescritto dal PdC, sia la decorosa ornamentazione dei fianchi delle contigue case laterali che, per effetto dell'arretramento, rimangono eventualmente esposti alla pubblica vista.

3. Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art. 62 - Diritto di rivolta

1. Qualora un fabbricato abbia due fronti consecutivi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezze diverse, il fabbricato potrà conservare l'altezza massima consentita dalla strada più larga anche sul fronte dell'altra strada per una lunghezza misurata dal cantone del fabbricato, non superiore alla larghezza della strada più stretta.

2. Nel caso di edificio avente due facciate consecutive ad angolo smussato, o raccordate con curva, la lunghezza di facciata sulla strada più stretta per la quale potrà conservare la maggiore altezza, dovrà essere misurata a partire dal punto di incontro dei prolungamenti delle due facciate;

Art. 63 – Recinzioni

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

2. Tutte le recinzioni lungo le strade pubbliche o private devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono superare m 1,00 dalla quota stradale (sormontate da reti o cancellate) e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

3. In zona urbana le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 m dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, in edifici che

rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale.

4. In linea generale le recinzioni possono essere realizzate in muratura, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite o intonacate. Le siepi possono essere protette all'interno da reti o cancelli in ferro.

Art. 64 - Sistemazione e conservazione delle aree, delle essenze, zone verdi e parchi

1. Tutte le aree libere di proprietà privata dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente e ove possibile coltivate a giardino, orto, frutteto o altra cultura, secondo le caratteristiche della zona in cui ricadono.

2. Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

3. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 65 - Depositi di materiali

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio degli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata. Devono, in ogni caso essere schermati e resi non visibili dalle strade o spazi pubblici.

Art. 66 - Mostre, vetrine, insegne

1. Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione, costituiscono un determinante parametro di qualità urbana.

2. Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

3. L'intervento sul piano basamentale del fabbricato deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere un intervento coordinato sui locali del piano basamentale e sui suoi elementi architettonici di dettaglio.

4. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio e all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico. Il progetto sarà approvato sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative e dovrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali, potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme. Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi nei centri storici, o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi, né su pali sui marciapiedi.

Vetrine, insegne, ecc. devono esclusivamente essere realizzati all'interno del vano negozio e/o bottega.

- nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 20 cm dal paramento murario. Sono consentiti impianti a bandiera posti ad altezza, misurata dal bordo inferiore, maggiore di 4,50 m dal piano stradale, di sporgenza dal muro non superiore ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto e comunque entro il limite massimo di 1,00 m e di altezza non superiore a 60 cm, sempreché esse non rechino danno alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

5. Per le mostre ovvero insegne, esistenti all'atto dell'adozione del presente RUEC, è fatto divieto di riutilizzarle alla cessazione dell'esercizio. E' prescritto comunque il loro adeguamento alle presenti norme entro tre anni dall'adozione del presente RUEC, salvo che per quelle da considerarsi, per la loro importanza, o perché risalenti ad epoche passate, come elementi acquisiti dell'ambiente urbano o parte integrante di esso.

Art. 67 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. L'apposizione di tende aggettanti, da effettuarsi solo dietro autorizzazione del responsabile del competente ufficio comunale, non è consentita nelle strade prive di marciapiede; mentre la loro sporgenza massima dovrà distare di almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede stesso, nelle strade che ne siano provviste.

2. Nei riguardi dell'altezza dal suolo, le tende non potranno mai essere aperte ad una altezza inferiore a m 2,50.

3. L'autorizzazione ad apporre le tende di qualsiasi specie, può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato, quando esse impediscano il libero transito oppure si rivelino dannose per la libera vista dei vicini.

4. Nel caso di tende mobili in aggetto da una medesima fronte di edificio, ovvero da una intera serie di fronti componenti il prospetto su un medesimo spazio pubblico, l'Amministrazione può prescrivere ai titolari criteri di uniformità di tipo e dimensioni, ed eventualmente di disegno e colore.

Art. 68 – Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari

1. I chioschi di ogni specie da collocarsi sul suolo pubblico o privato sono permessi unicamente quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

2. In ogni caso, però, se sono utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili essi possono essere costruiti a seguito di richiesta di PdC. Il collocamento dei chioschi con carattere di assoluta provvisorietà, invece, possono essere oggetto di DIA: l'autorizzazione potrà pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

3. E' proibito senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso è effettuato dietro presentazione della relativa domanda corredata di disegni e fotografie dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro edilizio della località. Il responsabile del competente ufficio comunale può vietare ogni apposizione d'installazioni del genere.

4. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi e di cartelloni pubblicitari, d'iscrizione, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.

5. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi sono rilasciati rispettivamente dal competente Compartimento ANAS e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Art. 69 - Ritrovamento o rimozione di opere di interesse artistico e storico

1. Quando, nel corso dei lavori di costruzione, riparazione o riattamento vengono scoperte opere ed oggetti d'interesse storico, artistico ed archeologico, il proprietario dell'immobile ed il costruttore hanno solidalmente l'obbligo di avvertire ad horas il Sindaco chiedendo le prescrizioni e le modalità da osservare per la tutela delle opere e degli oggetti ritrovati. Le disposizioni relative vengono impartite sentita la Soprintendenza competente.

2. Fatto salvo quanto disposto dal DLgs 42/2004, nel caso invece in cui si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistono opere ed oggetti di interesse storico, artistico ed archeologico, ed i relativi lavori possono mettere in pericolo l'incolumità o l'esistenza stessa di tali opere, prima di iniziare i lavori il proprietario ha l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da seguire e le prescrizioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Art. 70 - Obbligo di manutenzione

1. Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, l'Amministrazione può richiedere l'obbligatoria esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, per motivi di decoro o di sicurezza. In caso di inadempienza si procede all'esecuzione in danno.

2. Per ciò che concerne i prospetti, ogni proprietario ha pertanto l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione e ripristino, di intonacatura e di ricostruzione delle facciate degli edifici e delle recinzioni che si rendessero necessari per eliminare i danni prodotti dalle intemperie e dal tempo.

3. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il responsabile dell'ufficio tecnico competente, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il responsabile dell'ufficio tecnico competente può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Capo III - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELL'EDIFICAZIONE

Art. 71 - Classificazione dei locali

1. Sono ambienti di soggiorno quelli in cui si svolge la residenza o l'attività delle persone.

A1 - vani residenziali in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche;

A2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi di edifici di cura e ospedalieri;

- officine, laboratori industriali ed artigianali, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata.

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S1 - cucine con funzione esclusiva di servizio;

S2 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici e di lavoro

- scale che danno accesso a più alloggi;

- corridoi e disimpegni;

- magazzini e depositi in genere;

- autorimesse di solo posteggio;

- locali per impianti tecnici;

- lavanderie, stenditoi e legnaie.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, su parere espresso dal responsabile dell'ufficio competente comunale.

Art. 72 - Caratteristiche dei locali

1. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici vetrate della finestra/balcone e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8, e di 1/5 per le aule scolastiche.

2. L'altezza minima dei locali di categoria A1, , può essere consentita in m 2,70 netta, per la categoria A2 deve essere pari a almeno m 3,00.

3. I locali di categoria S1 debbono avere una altezza non inferiore a m 2,40 ed almeno una finestra di superficie minima di mq 1,40. Sono consentite le cucine in alcova annesse a tinelli, purché dotate di finestra propria di superficie non inferiore a mq 1,00, o tiraggio forzato indipendente.

4. I locali di categoria S2 possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salva l'eccezione delle centrali termiche. Per servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici e di lavoro è ammessa la ventilazione forzata, purché assicurati un ricambio d'aria totale ogni 10 minuti. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40.

5. L'altezza minima consentita è di m 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m 2,00.

6. I servizi igienici e bagni non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

7. E' assolutamente vietata la costruzione di servizi igienici su ballatoi di disimpegno o su parti sporgenti dal fabbricato.

Art. 73 - Piani terra

1. I locali situati a piano terreno prospicienti alla pubblica strada, se presentano la quota di calpestio ad un livello superiore di almeno 15 cm, a quello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazione o comunque a destinazioni di categoria A1.
2. Non sono in ogni caso consentite abitazioni a piano terra che prospettano sulla pubblica strada;
3. In mancanza di scantinati, tutti i locali del piano terreno debbono essere muniti di vespai ventilati alti almeno cm 30.
4. Le abitazioni disposte al piano terra non possono avere accesso diretto dalla viabilità o da spazi di circolazione pubblica, a meno che non presentino un distacco da essi di almeno m 6,00.
5. Tutti i locali dell'abitazione dovranno assicurare l'assenza della condizione di soggezione a possibili introspezioni.

Art. 74 - Piani seminterrati

1. E' vietato adibire ad uso di abitazione o comunque a destinazioni di categoria A1 locali che siano anche parzialmente interrati..

2. I locali seminterrati non possono essere utilizzati come luoghi di lavoro salvo quanto previsto dagli articoli n.65 e n.67 del D.Lgs 81/2008.

Art. 75 – Sottotetti

1. Date le condizioni climatiche, e la tradizione costruttiva, i sottotetti dovranno presentare una pendenza delle falde inclinate non superiore al 35% e non inferiore al 25%.

2. L'altezza netta interna delle tamponature, in corrispondenza della gronda non potrà superare i cm 100. Sono ammesse altezze nette interne delle tamponature maggiori in caso di arretramento degli stessi rispetto al perimetro esterno, con incremento di misura pari a quella dell'arretramento.

3. I sottotetti abitabili dovranno verificare le seguenti condizioni:

- il tetto sia adeguatamente isolato termicamente;
- l'altezza media del sottotetto non deve essere inferiore a 2,40 m per locali accessori (wc, depositi...) e a 2,70 m per locali di soggiorno;
- l'altezza della parete minima non deve essere inferiore a 2,00 m;
- sia rispettato il rapporto aero-illuminante di almeno 1/8;
- gli eventuali abbaini abbiano complessivamente una superficie in pianta non superiore al 30% della superficie in pianta del sottotetto.

5. La linea di colmo degli abbaini non potrà mai superare la quota della falda principale e potrà al massimo innestarsi nella linea di colmo.

6. Nel caso di costruzione di sottotetti da parte di distinti proprietari di terrazzi di copertura con richieste differite nel tempo, allo scopo di non realizzare impluvi sui lati a confine tra essi, è possibile realizzare tetti con timpano posto sul confine, in maniera che il proprietario del terrazzo confinante possa in maniera analoga ed in continuità realizzare la copertura del sottotetto a doppia falda.

7. E' possibile, altresì, realizzare tetti a doppia falda con timpano posto sulla tamponatura di bordo del fabbricato, purché siano rispettate le distanze tra fabbricati adiacenti.

8. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti nel rispetto della LR 15/2000 e smi alle condizioni in esse indicate.

Art. 76 – Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due impalcati consecutivi all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:

- l'altezza minima netta del soppalco e quella dell'ambiente sottostante non devono essere inferiori a m 2,40; nel caso che il soppalco interessi parzialmente il locale nel quale è inserito, e per ampiezza non superiore al 50%, tali altezze minime nette possono essere ridotte a m 2,20;
- la superficie dei soppalchi non deve superare nel suo insieme il 60% della totale della superficie utile dell'unità immobiliare;
- nel caso che il soppalco intersechi vani finestra o balconi di prospetti esterni, la sua presenza non deve determinare frazionamento delle dette aperture e, comunque, non deve manifestarsi esternamente;
- i materiali per la realizzazione dei soppalchi dovranno essere del tipo leggero (preferibilmente in legno) e tali da non determinare aggravio o pregiudizio alla statica del fabbricato. Allo scopo dovrà essere presentato idoneo calcolo strutturale nel quale, venga dimostrato che sussistono, anche dopo la sua realizzazione, l'efficienza statica della struttura.

2. La realizzazione di soppalchi non dovrà determinare un aumento delle unità immobiliari.

Art. 77 - Impianti igienici interni, canalizzazioni

1. Ogni alloggio deve essere munito:

- almeno di un bagno rispondente alle prescrizioni del presente regolamento;

- di una cucina dotata di piano cottura con propria cappa e canna fumaria, o qualsiasi tipo di ventilazione forzata centrale o per alloggio.

2. I tratti di parete corrispondenti agli acquai, lavabi e camini devono essere protetti con piastrelle di maiolica o di altro materiale impermeabile.

3. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame, o di altro materiale avente gli stessi requisiti.

4. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e nere delle singole unità, devono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico, e ciò per evitare esalazioni.

5. Gli scarichi sono prescritti in materiali impermeabili isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente, e costruiti in modo da non attraversare allo scoperto locali adibiti a civili abitazioni, a magazzini di generi alimentari od a laboratori di qualsiasi genere.

6. Le canne fumarie dei camini e le canne degli impianti di riscaldamento, nonché le canne di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse saranno poste a distanza da qualsiasi travatura o tavolame in legno. Qualora fossero realizzate nei muri, devono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm 15. Sono da evitare comunque i contatti con vani ascensore.

7. Tutte le canne fumarie debbono essere costruite in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura. La sporgenza dei fumaioli della copertura non deve essere inferiore ad un metro, sempre che non si oppongano particolari disposizioni igieniche. Devono essere previsti impianti di trattamento per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

8. I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, in modo da riuscire facile la loro manutenzione.

Art. 78 - Rifiniture interne

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per le finiture degli ambienti non devono contenere le sostanze nocive vietate dalle vigenti leggi e normative in merito.

2. In tutti i locali, i pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati in modo da essere facilmente lavabili.

Art. 79 - Impianti speciali

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata centralizzata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto.

2. Possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso per la creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Art. 80 - Scale e ascensori

1. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o in calcestruzzo.

2. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

3. Ogni scala in edifici fino a 30 m di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano, e non più di quattro alloggi per piano. Per frazioni eccedenti i mq

500, nonché per gli edifici di carattere commerciale ed industriale il responsabile del procedimento, decide caso per caso, sul numero delle scale, in base al numero dei piani e delle abitazioni, all'eventuale numero degli ascensori ed alla larghezza delle scale progettate.

4. Dalle scale non può ricevere luce ed aria alcun ambiente del fabbricato, quale sia la sua destinazione d'uso.

5. Le scale non devono avere comunicazione diretta con i locali del piano terreno e/o del cantinato adibiti a negozi, autorimesse, officine, depositi, centrale termica, ecc..

6. Le coperture delle casse, se realizzate con falde inclinate, possono essere realizzate con tetto autonomo, distinto dalla copertura principale, sia a falda unica che a doppia falda.

Art. 81 - Isolamento acustico

1. Gli edifici di nuova costruzione, le sopraelevazioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti dovranno essere progettati e realizzati in conformità a quanto prescritto dalle norme del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

Art. 82 - Tabelle stradali, numeri civici ed apposizione di indicatori

1. Sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui al successivo comma.

2. Per ragioni di pubblica utilità all'Autorità comunale è riservata la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, quali:

- numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- piastre per indicazioni planimetriche ed altimetriche di idranti e simili;
- apparecchi e tabelle di segnalazioni;
- sostegni per gli impianti di pubblici servizi ovvero organi illuminanti;
- lapidi e fregi aventi scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.

3. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, professionisti, costruttori, amministratori di condominio, esercenti, ecc.).

4. Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

5. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 83 - Zoccolature degli edifici

1. Le parti basamentali delle facciate degli edifici, per un'altezza non inferiore a m 1,50, devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consentire in proposito specifiche richieste da parte del responsabile dell'ufficio tecnico.

Art. 84 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Nessun aggetto superiore a 20 cm può essere ammesso sotto la quota di m 2,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

2. I balconi in aggetto e le pensiline sono ammessi solamente sulle strade, sia pubbliche che private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza non inferiore a m 7,00. Essi non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m 4,00 dal marciapiede. Nel caso di assenza di marciapiede l'altezza minima sul livello stradale di dette parti aggettanti deve essere di m 4,50, con l'avvertenza che tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

3. Non è consentito alcun aggetto su spazi pubblici di volumi chiusi o di balconi coperti i cui lati chiusi superano il 50% del loro perimetro complessivo.

3. I balconi non devono sporgere più di un decimo della larghezza della via o degli spazi liberi antistanti, e comunque non possono sporgere oltre m 1,50 e oltre la metà del marciapiede ove esista.

4. E' inoltre proibito far sboccare esternamente alle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico i condotti del fumo, dei camini, dei caloriferi, lo scarico libero dei condizionatori d'aria e simili. E' concesso lo sbocco delle eiezioni del tiraggio forzato, quando appositamente chiuse da griglie e decorosamente inserite nell'architettura.

Art. 85 - Intercapedini su suolo pubblico

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi comunque la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 86 - Spazi per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati devono disporre di uno spazio o di un manufatto per il deposito dei contenitori dei rifiuti. Tali depositi devono trovarsi a confine della viabilità pubblica ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti al trasporto dei rifiuti solidi urbani e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

2. Il manufatto per il deposito dei cassonetti, in numero proporzionale agli utenti del fabbricato, dovrà essere costituito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche, adeguatamente aerate e protette con reticella antinsetti. Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

3. Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'UTC, che ha anche la facoltà di richiedere, a fini igienici, la realizzazione di tali spazi per i fabbricati esistenti.

Art. 87 - Cassette per corrispondenza

1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 88 - Strade private

1. Le strade private da realizzare nell'ambito delle superfici fondiari dei fabbricati, devono avere sezione minima trasversale complessiva non inferiore a 4,50 m, dotate di pavimentazioni

che non consentono la formazione di polvere o fango e configurate in modo da assicurare un adeguata regimentazione delle acque meteoriche.

Art. 89 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali.

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita previo autorizzazione con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, ritenuto idoneo scelto in accordo con l'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura dei proprietari.

2. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano coperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

3. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurato tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 3,00, e l'altezza netta non deve essere inferiore a m 3,00.

Art. 90 - Passi carrabili ed uscite dalle autorimesse

1. Le uscite da passi carrabili o da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente.

2. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici è buona norma che gli ingressi dei passi carrabili siano arretrati rispetto alla linea di recinzione di almeno 1,50 m e per un'ampiezza pari al doppio di quella dell'apertura di accesso, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli in orizzontale.

3. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m, misurata fra gli stipiti più vicini.

4. Per ragioni di sicurezza pubblica e privata, per i nuovi edifici le rampe di uscita delle autorimesse interrato o seminterrate debbono terminare almeno m 5,00 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico, entro questo tratto di 5,00 m devono essere obbligatoriamente orizzontali.

5. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 91 -Parcheggi privati

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, devono essere riservati spazi per parcheggio privato in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione destinata a abitazione, uffici o negozi.

2. In aggiunta a tale quantità per edifici, o loro parti, con destinazione commerciale e/o direzionali va assicurato uno spazio di parcheggio privato pari a 0,4 mq ogni metro quadro di superficie utile lorda con detta destinazione (fatte salve ulteriori prescrizioni derivanti da disposizioni regionali per il commercio o da leggi relative a specifiche attività).

3. Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso ed all'uscita degli autoveicoli.

4. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché in un raggio di percorrenza non superiore ai 100 m e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 92 - Requisiti dei locali ad uso commerciale ed artigianale

1. I locali ad uso commerciale ed artigianale, quest'ultimi purchè non utilizzati per attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del TT.UU.LL.SS. se situati al piano terreno, debbono avere:

a) altezza minima di m 2,70 per i negozi ed i laboratori artigianali (attività non insalubri art. 216 TT.UU.LL.SS.) siti in centro storico ed ubicati nei soli piani terreni salvo deroghe ammesse per vincoli architettonici per beni tutelati e/o impedimenti tecnici. Tale altezza va misurata dal pavimento al soffitto od all'intradosso delle volte a due terzi della monta;

b) interrati o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) sia rispettato il rapporto aero-illuminante di almeno 1/8;

d) disponibilità di almeno un wc con antibagno;

e) regolare allaccio alla pubblica fogna per lo smaltimento delle acque reflue e di regolare allaccio all'acquedotto comunale per la fornitura di acqua potabile.

Sono ammessi, in deroga, locali ad uso commerciale ed artigianale in ambienti seminterrati se è assicurata la presenza di adeguate superfici di aerazione ed illuminazione fuori terra, con aperture a riscontro o idonei sistemi di ventilazione e l'isolamento dal terreno del pavimento e delle pareti mediante vespai ed intercapedini ventilate, e previo parere della competente ASL.

Art. 93 - Locali per alloggi collettivi

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando, residence o comunque alloggio temporaneo di persone, debbono avere gli ambienti notte ed i locali di soggiorno con una cubatura di almeno 50 m³ per ogni persona.

2. Per ogni camera sia rispettato il rapporto aero-illuminante di almeno 1/8.

3. Le scale di larghezza non inferiore a 1,20 m al netto dei corrimano, o comunque di larghezza multipla di 60 cm, secondo le norme vigenti dei Vigili del Fuoco per locali pubblici e/o di pubblico interesse sottoposte a transito o sosta di persone, sono prescritti bagni in numero minimo di uno per ogni piano e di uno per ogni camera.

Art. 94 - Depositi e magazzini

1. I depositi e i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati ed avere pareti ricoperte da intonaco liscio. Il particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte di uno zoccolo, alto almeno m 1,50, formato da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti dovranno essere in battuto di cemento, in piastrelle o in altro materiale liscio, duro e compatto.

3. Per lo scarico delle acque, i depositi di derrate dovranno essere muniti di corsetto con chiusura idraulica allacciata alla fogna.

Art. 95 – Focolari, camini, forni, caldaie, condotti speciali

1. Per i focolai, le stufe, le caldaie, ecc. è prescritto siano costruite sopra solaio o volte in muratura, e sopra materiali incombustibili. Né è vietata la costruzione e/o installazione su solai in legno e/o materiali combustibili.

2. Ogni apparecchio di combustione deve essere munito di propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungatesi di un metro oltre il colmo del tetto delle abitazioni presneti nel raggio di 10m o di elementi con tiraggio forzato. Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai e di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo e di calore debbono essere isolati con una controcanna

di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno cm 3.

3. La sezione delle canne fumarie deve essere proporzionata al volume dei gas della combustione e comunque non inferiore a cmq 120.

3. E' vietato di fare esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.

4. Il vapore che si scarica da motori e da altri apparecchi a vapore nonché i gas provenienti alle motrici debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo ed altrimenti a mezzo di appositi tubi che si innalzino verticalmente oltre il colmo dei tetti dei fabbricati sottostanti.

5. Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili. E' comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.

6. Le condutture e gli impianti elettrici debbono rispondere alle prescrizioni di sicurezza della CEI ed alle vigenti norme in materia.

7. Il locale caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Art. 96 - Forni e camini industriali

1. I forni e i camini in generale debbono avere :

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'asportazione del prodotto della combustione conforme alle disposizioni del presente RUEC, avuto però riguardo alla natura del forno ed alla intensità del funzionamento.

2. I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite nella Legge 857/1949 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art.890 del Codice Civile sulle distanze per fabbriche e dispositivi nocivi e/o pericolosi, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di m 6,00 dalla pubblica via. E' prescritta altezza non minore di m 20 e superiore di almeno m 6,00 alla altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m 40.

4. Possono essere equiparati ai suddetti, al giudizio insindacabile dell'Autorità Comunale, i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo. E' facoltà dell'Autorità comunale prescrivere, quando ciò sia riconosciuto necessario, l'uso di apparecchiature che annullano gli effetti nocivi, nel rispetto della normativa vigente.

5. Qualora s'intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico deve essere, di volta in volta, presentata una domanda a parte all'Autorità comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 97 - Abitazioni rurali

1. Per abitazioni rurali si intendono solo quelle utili e necessarie alla residenza in connessione alla conduzione del fondo. Esse sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione.

2. Ogni abitazione deve essere servita da acqua potabile destinata al consumo umano.

3. Le tubazioni di scarico delle acque reflue domestiche devono essere smaltite in fognatura comunale. In assenza di fognatura comunale o di sua distanza superiore ai 200m, le abitazioni rurali sparse potranno smaltire le acque reflue domestiche mediante l'utilizzo di sistemi alternativi di depurazione come ad esempio fosse settiche o vasche a tenuta.

Art. 98 - Deflusso delle acque meteoriche

1. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case coloniche debbono essere sistemati in modo da evitare qualsiasi ristagno delle acque meteoriche.

2. Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione deve essere circondata per tutto il suo perimetro da un marciapiede costruito secondo le buone regole dell'arte e largo almeno m 0,60.

3. E' altresì prescritto che ogni casa colonica sia munita di canali di gronda e di tubi pluviali.

Art. 99 - Annessi agricoli – stalle

1. Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale agricola e classificabili quali annessi rurali, devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.

2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle prescrizioni del PUC

3. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati ed indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazioni. Le stalle stesse non possono avere aperture che distino meno di m 10,00 dalle finestre di abitazioni.

4. Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m 15,00.

5. L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di m³ 30,00 per ogni capo grosso di bestiame e di m³ 15,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

6. Il pavimento deve essere realizzato in materiale impermeabile e munito nei necessari scoli; le pareti intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino alla altezza di m 2 dal pavimento.

7. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e gli abbeveratoi, con angoli lisci e arrotondati, devono essere alimentati da acqua corrente.

Art. 100 – Letamai

1. Non sono ammessi letamai nell'interno dei centri abitati del Comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del RDL 1862/1930, modificato dalla Legge 925/1931, nonché degli artt. 233 e segg. del RD 1265/1934 e smi (TU n. 502/1992).

3. Tali concimaie dovranno essere costruite a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua potabile e dovranno distare da questi e dalle abitazioni e dalle pubbliche vie non meno di m 30,00.

4. E' prescritta la costruzione dei letamai di capacità tale da permettere l'accoglimento dei letami prodotti in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

5. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili. Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti del letamaio ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Capo IV - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE DELL'EDIFICAZIONE

Art. 101 - Distacchi e inclinate limite

1. L'altezza delle facciate, e la distanza tra le facciate e dai confini, negli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica) nelle

zone soggette a conservazione del tessuto urbano va, generalmente, conservata, o è regolata da apposite disposizioni del PUC

2. Il rispetto del minimo rapporto tra la distanza degli edifici e dai confini antistanti e l'altezza dell'edificio da realizzare, pari rispettivamente ad 1 e ad 1/2, è prescritto in tutti i restanti casi.

3. Le inclinate sono misurate, per ogni nuova costruzione, relativamente a tutte le proprietà confinanti o prospicienti dall'altro lato della strada, e vanno comunque verificate nelle sezioni più sfavorite.

4. Comunque in nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla proprietà altrui oltre la distanza minima dai confini o dai fabbricati, a meno che non esistano le condizioni per la costruzione in aderenza, che è consentita nei casi di preesistenza edilizia ovvero nei casi specificamente regolamentati dal presente articolo.

5. La costruzione a confine rispetto ad un lotto inedito è consentita esclusivamente nel caso di impegno del proprietario confinante di procedere a sua volta alla edificazione di un fabbricato in aderenza; in ogni caso la parete cieca a confine dovrà essere intonacata ed attintata decorosamente, anche se provvisoriamente in attesa della nuova edificazione.

6. La costruzione di nuovo fabbricato potrà essere realizzata con le altezze e le distanze derivanti dalle inclinate prese rispetto ai fabbricati esistenti ed ai confini, anche in deroga alla distanza minima di zona dai confini e dai fabbricati.

7. I muri di sostegno alti più di m 3,00 saranno considerati come fabbricati fuori terra ai fini della verifica regolamentare del rapporto altezze-distanze.

Art. 102 – Cortili

1. Nel territorio comunale, per le nuove costruzioni, è vietata la creazione di cortili chiusi per l'intero perimetro. Sono consentite le costruzioni con cortile aperto purché la distanza fra i due lati opposti del cortile non sia inferiore una volta e mezza l'altezza massima degli stessi, e non inferiore a due volte la profondità del braccio stesso.

2. Nel territorio comunale è consentita la creazione di chiostrine e di cavedi o pozzi di luce.

Art. 103 - Pozzi di luce, cavedi

1. Nei pozzi di luce o cavedi è vietata ogni e qualsiasi apertura da camere di abitazione o cucine. Sono consentite aperture da locali igienici (bagni, gabinetti, lavatoi), bocche di eiezione del tiraggio forzato, oltreché aperture di aerazione di vani scala e corridoi e gli sporti o altri oggetti praticabili, se destinati unicamente all'uso periodico per pulizie interne.

2. E' prescritta per ogni apertura la quota minima di m 2,00 dal livello del pavimento del locale aerato.

3. L'accesso inferiore deve essere assicurato attraverso apertura all'esterno ovvero in locale in diretta comunicazione con l'esterno a destinazione esclusiva, chiuso con infisso che almeno per i 2/3 della sua superficie permetta il passaggio continuo e senza impedimento di aria, per una superficie mai inferiore ad 1/10 della superficie di base del pozzo di luce o cavedio.

4. E' vietato qualsiasi tipo di copertura, e gli eventuali cornicioni o gronde non dovranno superare lo sporto di cm 30.

Art. 104 - Rifornamento idrico e impianto sollevamento acqua

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

2. Gli impianti per la distribuzione della acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

3. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 105 - Impianti igienici minimi

1. Ogni alloggio deve essere munito di almeno un locale bagno completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

2. Il locale bagno deve far parte organica dell'unità abitativa e l'accesso ad esso deve essere possibile solo dall'interno dell'appartamento, mediante opportuni disimpegni; pertanto è vietato ubicarlo sui ballatoi, balconi, terrazzi, scale e ingressi o in diretta comunicazione con i locali destinati a cucina, a meno di un antibagno direttamente areato ed illuminato. Detti locali devono essere areati ed illuminati direttamente, oppure essere forniti di aerazione forzata indipendente, sufficiente e stabile.

3. In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio dell'ASL, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabi. I vasi igienici, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

4. Gli esercizi pubblici debbono avere locali igienici decorosi, possibilmente separati per sesso, muniti di disimpegno autonomo; per tali locali è consentita l'aerazione forzata, ai sensi delle norme UNI 10339/95 e sue modifiche ed integrazioni.

Art. 106 - Sistemi di smaltimento delle acque di rifiuto domestiche e delle acque meteoriche

1. In tutte le zone è obbligatorio, anche se mediante impianto di sollevamento privato, immettere le acque di rifiuto domestiche e pluviali nella fognatura, secondo le modalità indicate e negli art. che seguono.

3. Per le sole abitazioni rurali, ove non esista la possibilità d'immissione in fognatura, è ammessa l'immissione delle acque reflue domestiche in fosse settiche così come indicate nel precedente articolo n.97.

4. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale, poste almeno ad 1,00 m dal perimetro dell'edificio e 10,00 m da pozzi e prese idriche.

5. Tutte le tubazioni delle fecali dell'edificio devono essere dotate di ventilazione con condutture di aerazioni aperte fino alla copertura.

6. Nei cortili, negli spazi impermeabilizzati di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere regimentate e smaltite a mezzo della fognatura.

7. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune e nel rispetto delle leggi vigenti sullo smaltimento delle acque reflue.

Art. 107 - Modalità costruttive della fognatura domestica

1. La diramazione di scarico degli apparecchi sanitari della cucina (lavello, lavatoio, lavatrice) debbono fare capo ad una cassetta intercettatrice; le diramazioni di scarico degli

apparecchi sanitari (lavabo, vasca, doccia, bidet) debbono far capo ad una cassetta intercettatrice diversa dalla precedente.

2. I collettori di piano, partenti da diverse cassette intercettatrici, possono far capo alla stessa colonna di scarico.

3. Le colonne pluviali debbono essere distinte da quelle fecali. In tutti gli edifici, è obbligatorio prolungare la colonna degli scarichi fecali al di sopra della copertura del fabbricato in modo da assicurare una buona ventilazione. Nel caso dei terrazzi praticabili, il prolungamento di detta colonna, deve essere di almeno m 2,00 dal calpestio.

4. Al piede di tutte le colonne discendenti fecali e pluviali, è obbligatorio un pozzetto in cui verrà installato un sifone con pezzo di ispezione. Nei fabbricati con tre o più piani, oltre il piano terra è obbligatoria la ventilazione secondaria.

5. I fognoli privati debbono, quando è possibile, far capo ad un unico collettore, in modo che vi sia di norma, non più di una immissione, per ogni fabbricato, nella fogna pubblica.

6. Al limite della proprietà privata, si porrà un pozzetto d'ispezione del corsetto d'immissione con chiusino dello stesso tipo di quelli della fogna pubblica.

7. I fognoli o i collettori privati, nel tratto interessanti la via pubblica, debbono essere, di norma, costruiti con tubi di PVC pesante tipo fogna, con giunti accuratamente sigillati. Detti tubi sono prescritti di diametro interno proporzionato alla totalità delle unità di scarico previste nel fabbricato, e comunque non inferiore a mm 300. Essi dovranno protetti con un rinfiacco di calcestruzzo alla base, sui lati e sulla copertura, di spessore non inferiore a cm 20. La loro pendenza deve essere la massima possibile e comunque ma inferiore all'1,5%.

8. Gli scavi e la posa della tubazione debbono essere accuratamente eseguiti in modo da evitare cedimenti nella pavimentazione stradale.

Art. 108 - Scarichi industriali

1. Tutti gli stabilimenti industriali, di qualsiasi importanza, a corredo della richiesta di PdC, o della richiesta del permesso di immissione nella fogna comunale devono allegare un progetto del trattamento delle acque di rifiuto industriale redatto da un tecnico abilitato, oppure, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.

2. Entro il 31 dicembre di ogni anno, le aziende industriali sono tenute a far pervenire all'Amministrazione Comunale le analisi, fatte da Laboratori ufficiali, delle acque trattate, che garantiscono l'efficienza dei trattamenti ed i risultati prescritti. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, chiederà detti controlli con maggiore frequenza.

3. Il permesso d'immissione può essere revocato in qualsiasi momento, qualora non vengano presentate, in tempo utile le analisi richieste o, comunque, ogni qualvolta, si verificano danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione.

Art. 109 - Licenze d'esecuzione di lavori fognari

1. Gli Enti, le Società ed i privati, non possono costruire alcuna canalizzazione destinata a fognare acque luride, pluviali o di rifiuto industriale, o comunque immettere le acque di rifiuto nella fogna senza l'ottenimento del PdC. Analogo permesso è prescritto per il rifacimento o qualsiasi tipo di manomissione della fogna comunale o di fognoli privati ricadenti in area pubblica.

2. Per ottenere tale permesso gli interessati devono produrre domanda nella quale siano contenute:

- l'indicazione della strada dove deve aver luogo lo scarico o la canalizzazione;
- la descrizione delle opere da eseguire, con la specificazione dell'uso a cui sono destinate (fecale, pluviale, misto o scarico industriale), con precisazione dei profili dei tipi adottati e dei particolari costruttivi oltre ad ogni altro elemento richiesto per la presentazione della domanda di PdC.

Art. 110 - Lavori in danno di riparazione delle fognature

1. Qualora si verificano guasti o rotture di canalizzazioni private che provochino infiltrazioni o trasudamenti di materie putride, esalazioni nocive, adulterazioni di acque potabili, umidità o pericolo per la salute pubblica, e gli Enti, Società o privati proprietari interessati, non provvedano alle immediate riparazioni, atte ad eliminare gli inconvenienti o il pericolo, l'Amministrazione Comunale farà eseguire i lavori in danno, salvi gli ulteriori provvedimenti di Legge.

Art. 111 - Abitazioni antigieniche

1. Nel caso di abitazioni improprie o dichiarate antigieniche dall'ASL, il Sindaco ha facoltà d'intimare al proprietario di procedere all'esecuzione delle opere necessarie all'adeguamento funzionale ed igienico, anche con modifiche di destinazione d'uso, assegnando al proprietario medesimo un termine non superiore ai sei mesi per l'inizio dei lavori.

2. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinatogli, il Sindaco ha la facoltà di procedere al sequestro dell'unità immobiliare, fino al concreto avvio dell'esecuzione dei lavori necessari.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico del Comune e dell'ASL, nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 112 - Protezione dalle infiltrazioni d'acqua piovana e dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

2. Tutte le murature devono essere isolate mediante l'interposizione di strati impermeabili continui posti al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

3. I locali seminterrati e scantinati devono avere i muri e i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine e materiali impermeabilizzanti.

4. Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque mediante un marciapiede o una cunetta raccordata alla fognatura, e deve inoltre essere ricoperto da una zoccolatura di pietra o di cemento idrofugo.

5. Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'1.5%, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni saranno muniti di griglie metalliche in modo da evitarne l'ostruzione.

6. I tetti a spiovente, siano essi con copertura a tegole piane, o tegole curve, devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua, nonché in modo da garantire che le infiltrazioni di acqua piovana e l'umidità non passino nei locali sottostanti.

Art. 113 - Camere oscure, impianti termici

1. Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di eiezione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, di cui alla Legge 615/1966, ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 114 - Impianti per lavorazioni insalubri

1. Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al TU delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato TU e devono rispettare tutto quanto sancito dalla vigente normativa di settore.

Art. 115 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. devono sottostare, oltre alle norme del presente RUEC, a quelle stabilite dalle leggi vigenti in materia.

Art. 116 - Terreni inquinati - Bonifica delle aree fabbricabili

1. Non è permesso collocare le fondazioni dei nuovi edifici in terreni insalubri, se non quando tali materie nocive siano state completamente rimosse anche all'intorno e, comunque, se non quando il sottosuolo corrispondente sia stato risanato conformemente al giudizio espresso dall'ASL.

2. E' altresì proibito edificare sopra un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi di acqua, fogne e bacini vicini, per cui risulti difficile ed impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

3. Le abitazioni presso terrapieni sostenuti da muri, debbono essere dotate di elementi di drenaggio e di strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione (intercapedini, scannafossi, vespai, sistemi ad "igloo", ecc.)

Art. 117 - Pozzi, vasche e cisterne d'acqua

1. I pozzi, i serbatoi, le cisterne e gli altri recipienti, destinati ad accogliere acqua destinata all'uso umano, sono ammessi unicamente se costruiti a monte di fogne, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque ad una distanza minore di m 15,00 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm 2 e con altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello chiudibile e di grata di sicurezza.

4. E' prescritto che l'attingimento debba avvenire unicamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante, almeno per un raggio di m 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Capo V - DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE DI VIVIBILITA' E DI SICUREZZA DELL'EDIFICAZIONE

Art. 118 - Disponibilità opere di urbanizzazione

1. Il PdC edifici residenziali può essere rilasciato qualora esistano e siano sufficienti le infrastrutture primarie (o se la costruzione di esse sia iniziata o il relativo progetto sia approvato e

finanziato), ovvero quando nella richiesta di PdC esista impegno scritto da parte degli interessati di completare le urbanizzazioni prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio.

2. Nel caso di lottizzazioni convenzionate è fatto obbligo di includere nelle opere da realizzare e nelle aree da cedere tutte quelle per urbanizzazioni primarie, nonché la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti definiti da apposita Delibera di Consiglio Comunale.

3. L'Amministrazione può richiedere o consentire, a suo giudizio, l'eventuale monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, o eventualmente anche primaria, in caso che le cessioni e realizzazioni relative presentino scarsa utilità pubblica.

Art. 119 - Distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento

1. Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del DPR 495/1992 smi, nonché al DM 1404/1968, artt. 3 e 4.

In particolare si prevedono fasce di rispetto di:

- 60 m dall'Autostrada A16 Napoli-Bari;
- 30 m dalla Strada Statale n°7 Appia;
- 10 m dalle strade fuori dai centri abitati;
- 5 m dalle strade comunali entro i centri abitati.

2. Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. Fanno eccezione le cabine elettriche e altri modesti manufatti simili, costruzioni di natura tecnica ed indispensabili alla collettività.

Art. 120 - Distanze da elettrodotti ai fini della tutela dall'inquinamento magnetico

1. La problematica della compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:

- Decreto interministeriale n.449 del 21.3.1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne. (GU 5 aprile 1988, n. 79)
- Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8.7.2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);
- Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica. (GU 2 luglio 2008, n.153).

2. Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del DM del 29.5.2008 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato. Pertanto, la prassi per l'iter di determinazione delle fasce prevede quanto segue. In prima istanza, i Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29.5.2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune di Pratola Serra, che adeguerà di conseguenza il PUC. In attesa che questo flusso di dati vada a regime, in relazione a particolari esigenze, compresa la redazione del PUC, il Comune di Pratola Serra potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.

3. Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad

una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune di Pratola Serra deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.

4. Il DM 29.5.2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrate o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:

- a) linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz ;
- b) linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza);
- c) linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV);
- d) linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.

5. In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:

- Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 28 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m.

Art. 121 - Prescrizioni da osservare ai fini della tutela dell'inquinamento acustico

1. In sede di presentazione di Piani esecutivi urbanistici, con riferimento all'assetto planovolumetrico, alla distribuzione dei fattori di carico urbanistico e dei diversi usi e destinazioni di progetto, dovranno essere forniti tutti gli elementi utili ai fini della valutazione dell'impatto acustico del piano che dovrà in ogni caso essere compatibile con la classificazione acustica dell'area di appartenenza.

3. Nella distribuzione delle volumetrie sull'area dell'intervento dovranno comunque essere osservate tutte le cautele in grado di garantire lo standard di confort acustico prescritto dalla classificazione acustica relativa al comparto.

4. La verifica del rispetto delle condizioni di tutela dell'inquinamento acustico dovrà essere sviluppata secondo i seguenti punti:

- rilevazioni fonometriche per la valutazione del livello di rumorosità ambientale allo stato di fatto;
- valutazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale;
- localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale;
- valutazione complessiva dell'inquinamento acustico derivante dall'intervento in progetto e verifica del rispetto del limite massimo di zona previsto dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
- previsione del rispetto del criterio differenziale, di cui al comma 2 dell'art.2 del DPCM 1.3.1991, e successive modifiche ed integrazioni, nel caso in cui siano presenti impianti e/o attività rumorose, oltre ai limiti massimi previsti dalla zonizzazione acustica.

5. Le eventuali opere di protezione passiva dovranno risultare progettate ed attuate contestualmente con le opere di urbanizzazione primaria, risultando inoltre la loro completa realizzazione condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica esse risultano destinate.

Art. 122 - Norme di sicurezza antincendi

1. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazioni dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto del Ministero dell'Interno n.246 del 16.5.1987 e smi.

2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso prescritto dalle vigenti norme, ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del PdC o dell'inizio di validità della DIA:

- a) edifici industriale ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici, ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a m 24,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100 e/o a 9 posti auto;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi e/o ascensori;
- g) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora
- h) edifici a struttura metallica;
- i) edifici a struttura in legno.

3. Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività sottoposte, per disposizioni normative (DPR 689/1959, DPR 577/1982 e DPR 218/1998) al controllo del competente Comando dei VVFF, le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano a detto Comando, che all'uopo rilascia o diniega il prescritto certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati rispettivamente il rilascio del PdC e la certificazione di utilizzazione (agibilità) della costruzione.

4. Per le opere edilizie non sottoposte per Legge al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista degli impianti, mentre la verifica sull'efficienza di tali misure compete al collaudatore o allo specialista verificatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti, equivalente a certificazione di prevenzioni incendi, nell'osservanza di quanto prescritto dall'art.20, comma 1, del DPR 445/2000 in materia di autocertificazioni.

5. Nell'adozione delle misure di prevenzione e di verifica sulla reale presenza delle stesse, vanno osservate tutte le disposizioni normative in materia. A titolo illustrativo si riporta in allegato al presente RUEC una elencazione di dette disposizioni normative e regolamentari.

Art. 123 - Sicurezza degli impianti

Tutti gli impianti relativi sia agli edifici di uso civile, che ad immobili adibiti ad attività produttiva, al commercio, al terziario ed altri usi, dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di cui alla Legge 46/1990, e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/1991 e smi. A tal fine, all'atto della richiesta del PdC dovrà essere depositata dichiarazione asseverata del progettista che in sede progettuale sono state rispettate tutte le norme in merito. Prima del rilascio del PdC e/o prima dell'inizio di validità della DIA quando ne ricorrono le condizioni dovrà essere depositato al Comune il progetto, redatto da un tecnico abilitato a tanto, degli impianti.

Lo SUE rilascia il certificato di agibilità solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati dove previsto, salvo quanto disposto dalle vigenti leggi.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti disposizioni in materia; ed in particolare, ai fini del contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, delle norme di cui alla Legge 10/1991 e smi nonché tutte le disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

Gli impianti di ascensore e montacarichi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione incendi come definito dagli artt. 8, 9, 10, 11 del DPR 1497/1963 e delle regole di sicurezza di cui al DM 587/1987 e smi.

Per gli impianti di ascensore negli edifici considerati nel DPR 384/1978 e smi, valgono le norme ivi contenute. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carrabile. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve essere isolato, mediante saracinesche, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni scala, in edifici superiori a 24,00 m di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

Art. 124 – Fascicolo del fabbricato

1. Ad ogni edificio ed a ogni manufatto edilizio in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere un fascicolo dell'edificio o di opera edilizia dal quale risulta la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:

- l'epoca di costruzione dell'opera, ove risultino indisponibili atti formali autorizzativi; — le caratteristiche tecnico-costruttive originarie dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;
- i dati planovolumetrici dei manufatti;
- le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio;
- gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;
- le variazioni planovolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le eventuali mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento dell'ultimazione dei lavori, e le eventuali mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;
- gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso dell'esistenza del manufatto;
- i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità, certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità (committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico, collaudatore, impresa esecutrice e quelle subappaltatrici di lavori specialistici, nonché tecnici e professionisti, nonché imprese, ditte, artigiani intervenuti negli anni, specificando oltre che le generalità, le prestazioni rese, i lavori eseguiti, le certificazioni, progetti, elaborati, ecc.).

1. Il controllo periodico sull'approntamento e sull'aggiornamento del fascicolo dell'edificio, a cura dei proprietari, è di competenza dall'UTC comunale, presso il quale è depositata copia dello stesso.

3. Anche per i manufatti edilizi con destinazione diversa da quella privata va formato, a cura del proprietario, il libretto del fabbricato e delle opere, con tenuta dello stesso, da parte del Comune e dell'Amministrazione pubblica proprietaria del bene.

Art. 125 - Disposizioni di sicurezza nell'esecuzione delle opere

1. Chiunque intenda intraprendere la esecuzione di una opera edilizia di qualsiasi natura che interessi il suolo stradale e disturbi o renda comunque pericoloso il transito, prima di dare inizio ai lavori deve recingere il luogo assegnato all'opera con un assito, steccato od altro tipo di recinzione dall'aspetto decoroso.

2. L'autorizzazione ad eseguire tali opere, rilasciata dal Responsabile dell'UTC, deve contenere tra l'altro l'indicazione:

- a) della superficie di suolo pubblico che la recinzione possa eventualmente occupare;
- b) dell'altezza della recinzione medesima;
- c) del periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

3. I serramenti delle aperture d'ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno, essere muniti di serramenti ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

4. Tutti i materiali e gli strumenti di costruzione e di demolizione debbono essere posti nell'interno della recinzione.

5. Le disposizioni di cui ai comma precedenti possono non essere osservate quando si tratti di lavori di poca entità e di durata breve, di tinteggiature dei prospetti, di ripulitura dei tetti o quando all'osservanza delle disposizioni suddette ostino ragioni di pubblico transito. In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Responsabile dell'UTC, debbono però collocarsi nel tratto stradale due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

6. Le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m 2 da questi. In ogni angolo deve essere inoltre posta una lampada a luce rossa a tenuta stagna, a cura e spesa del proprietario, dal tramonto al mattino secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono essere di dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere facilmente visibile la recinzione da ogni parte di accesso e di percorrenza, ed avere, inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto, altrimenti di colore verde.

7. I ponti, gli anditi, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere poste in opera solidamente secondo le migliori regole dell'arte ed in modo da prevenire la caduta dei materiali e qualsiasi sinistro agli operai. Debbono pertanto essere munite di parapetto, con corrimano fissato all'altezza di un metro e di uno zoccolo di riparo, aderente al tavolato, di altezza sufficiente ad impedire la caduta laterale dei materiali.

8. E' prescritto che le travi collocate a sbalzo siano assicurate all'interno dei muri e sostenute da puntoni.

9. Nella disposizione dei ponti di servizio è fatto obbligo di conservare in opera il ponte immediatamente inferiore a quello sul quale si lavora e questo deve avere le tavole costantemente raddoppiate o sufficientemente robuste se in lamiera zincata.

10. I ponti a sbalzo su suolo pubblico e le armature di carattere eccezionale debbono essere preventivamente approvati dall'Autorità Comunale.

Art. 126 - Precauzione per assicurare la nettezza delle strade

1. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

2. Chiunque effettui il trasporto dei materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, motocarri, carriole, ecc. deve provvedere che il mezzo sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Allo scopo è necessario avere un telo superiore e le sponde laterali e superiori ben chiuse al fine di non spargere né terreni, né liquidi, né materiali di risulta, né acqua, ecc..

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 127 – Salvaguardie in caso di sospensione e ad ultimazione dei lavori

1. Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare del PdC, e per esso il direttore dei lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta all'UTC, indicando in tale comunicazione anche i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa. Uguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori.

2. Il proprietario ed il costruttore che interrompono per qualsiasi ragione l'esecuzione di un'opera intrapresa, hanno l'obbligo solidale di far eseguire i lavori ritenuti necessari, per la salvaguardia della pubblica sicurezza oltre che dell'igiene e della pubblica incolumità. Pertanto non va lasciata alcuna situazione di pericolo dovuta a demolizione, parziale o totale, installazione di ponteggi, incastellature, costruzione di opere, impianti, ecc..

In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio di detti lavori, rivalendosi poi della spesa sui responsabili ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia.

3. Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori il costruttore ha l'obbligo di far rimuovere le recinzioni, i ponti o quanto altro posto per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento ed ingombro. L'UTC con i Vigili Urbani, effettueranno una verifica per accertare che sia stato ripristinato lo stato dei luoghi antecedente all'occupazione di suolo pubblico.

Art. 128 - Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nei cantieri temporanei o mobili valgono le prescrizioni del DLgs 494/1996, modificato ed integrato dal DLgs 528/1999, nonché dal DLgs 81/2008 e s.m.i, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'atto dell'esecuzione dei lavori.

Art. 129 - Fabbricati minaccianti crollo

1. Qualora un edificio, o alcune parti di esso, minacci di crollare del tutto o in parte, rappresentando con ciò un pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco deve intimare al proprietario la riparazione o la demolizione delle strutture pericolanti, fissando un termine non superiore a 10 giorni per l'inizio dei lavori oppure ad horas se il pericolo è imminente.

2. Se il proprietario non ottempera a quanto impostogli, il Sindaco ha la facoltà di far eseguire i lavori necessari in danno, fatta salva naturalmente l'applicazione della penalità prevista dalla Legge ed il recupero, nei modi di Legge, delle somme anticipate in nome e per conto del proprietario inadempiente o inerte

Art. 130 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie è prescritto procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntellature, armature provvisorie diverse ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2. Si deve evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponteggi, dall'interno degli edifici e dei tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti fatti discendere con cautele attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammassati in appositi spazi ovvero dentro le recinzioni, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.

4. Rimane comunque vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

5. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle vari, il costruttore è obbligato a rimmetterli in opera a totale sua spesa.

6. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con

puntellature, sbatacchiature, rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio.

7. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici, ovunque siti, anche se esterni al territorio urbanizzato.

8. Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

9. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto (nelle discariche autorizzate) del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Capo VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 131 - Applicabilità del RUEC

1. Il presente RUEC è e deve essere applicato in tutto il territorio comunale di Pratola Serra, ed entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla pubblicazione dell'atto di approvazione definitiva da parte della competente Autorità.

2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti assentite precedentemente all'adozione in Consiglio comunale del presente RUEC restano comunque eseguibili secondo le relative disposizioni; quelle assentite successivamente a detta adozione, ma non ancora iniziate alla data di approvazione definitiva, sono soggette alla nuova disciplina urbanistica e devono adeguarsi ad essa.

3. Il titolare dell'atto autorizzativo della costruzione, pertanto, prima di poter iniziare i predetti lavori, deve assoggettare il progetto all'ulteriore esame dell'Amministrazione, curandone l'adeguamento alle nuove disposizioni.

4. Qualora si tratti invece di lavoro in corso d'opera e/o di edifici già esistenti all'anzidetta data, essi continuano a restare sotto l'imperio delle disposizioni vigenti al momento dell'autorizzazione.

Art. 132 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. Al momento di entrata in vigore del presente RUEC restano abrogati il precedente Regolamento Edilizio nonché tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano incompatibili col presente RUEC.

Art. 133 - Disposizioni nazionali e regionali vigenti

1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di enti ed istituti tecnici-scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente RUEC gli "Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC" emanati con Delibera GR n. 659/2007 e smi.

Art. 134 - Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente RUEC gli "Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC" emanati con Delibera GR n. 659/2007 e smi., riportati in allegato agli articoli del presente RUEC.

Art. 135 - Adeguamento del RUEC alle nuove disposizioni nazionali e regionali

1. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'UTC e senza la necessità del ricorso a procedure di variante. Sarà quindi automaticamente e aggiornato in ossequio a tutte le disposizioni, norme, circolari, dettati legislativi a carattere regionale, nazionale e comunitario.

Capo VII - DISPOSIZIONI PER OTTEMPERANZA AL PTCP

Art. 136 - Permeabilità degli spazi urbani aperti

1. Al fine di limitare al massimo la creazione di superfici impermeabili a favore di quelle drenanti, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni delle aree pertinenziali esterne, è obbligatorio prevedere che la superficie, calpestabile e carrabile, permeabile sia almeno pari al 60% dell'intera superficie di intervento, salvo quanto diversamente disposto dalle Nta per la singola Zto.
2. L'obiettivo di cui al precedente comma 1 deve essere attuato tramite tecniche che:
 - consentano di avere la massima capacità drenante e di aerazione della superficie, unitamente a una compattezza che consenta di resistere a una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e consentendo la rapida percolazione delle acque con conseguente incremento della falda;
 - impieghino materiali con ottime qualità di resistenza fisico-chimica, ecologici, riciclati e riutilizzabili.
3. Si richiama, ad integrazione dei precedenti comma 1 e 2, la Dgr n. 659/2007 – Obiettivo D8: contenimento consumo acqua – permeabilità delle aree esterne.
4. Nelle aree adibite a parcheggio, è obbligatorio che le superfici degli stalli di stazionamento dei veicoli siano di tipo drenante, con le caratteristiche sopra elencate.
5. È richiesto, ove possibile, che siano di tipo drenante, con le caratteristiche elencate al comma 2, anche le superfici delle strade carrabili secondarie e di servizio così come quelle di viali e percorsi pedonali, restando garantite, al contempo, le condizioni di sicurezza per i fruitori.

Art. 137 - Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche

1. E' consentita la realizzazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo, dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale).
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:
 - irrigazione aree verdi
 - pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
 - usi tecnologici
 - usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva
 - alimentazione cassette di scarico dei w.c.
3. Il volume della vasca di accumulo sarà funzione:
 - del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
 - del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
 - del periodo di secca.
4. La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.
6. In ogni caso le acque meteoriche accumulate in vasca possono essere riutilizzate per l'alimentazione delle vaschette del wc e per altri usi tecnologici previa depurazione mediante impianti adeguati a rendere le acque piovane utilizzabili allo scopo.

ALLEGATI

Allegato all'Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni

In rapporto alla determinazione del contributo per il rilascio del PdC, le consistenze edilizie vengono definite come segue:

- superficie utile netta (Sun), espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, e di vani di porte e finestre;

- superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, e vani di porte e finestre, ovvero:

a) cantinole e depositi anche in sottotetti, purché agibili; b) balconi, logge e ballatoi; c) terrazzi, coperture piane e lastrici solari praticabili; d) tettoie; e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio; g) vani e androni di ingresso, porticati e locali comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; h) spazi per parcheggio al chiuso e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari.

- superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, e dei vani porte e finestre, ovvero: spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr; b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr; c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari; d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr; e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Non costituiscono superficie utile in termini di superficie non residenziale o accessoria i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili.

Allegato all'Art. 9 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono da considerare interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) i seguenti:

a) opere di manutenzione straordinaria, e quelle di restauro e risanamento conservativo (a meno della facoltà riservata all'Amministrazione di richiedere il ricorso a PdC ai sensi del comma 7 dell'art. 9 del presente RUEC;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate (nelle aree ricadenti all'interno del centro abitato è possibile eseguire muri di cinta su tutti i lati del lotto; nelle rimanenti aree è consentito eseguire la recinzione solo per il lato a confine con le strade pubbliche);

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

f) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini della valutazione dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

g) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi vigenti che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;

h) le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici vigenti, diversi da quelli indicati alla lettera g) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

i) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla

strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee; per gli immobili compresi nelle zone A i mutamenti della destinazione d'uso sono subordinati a PdC;

j) la realizzazione di pertinenze nel limite di una cubatura non eccedente il 20% del volume dell'edificio principale ed i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

k) i frazionamenti di unità immobiliari;

l) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole di cui alla LR 8/1995 e smi.

m) La realizzazione di piscine, vasche, e arredi esterni.

n) interventi su impianti di depurazione o di smaltimento dei fanghi ai sensi del comma sesto dell'art.2 della Legge 650/79;

o) le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

p) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;

q) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

r) l'apposizione sulle fronti esterne dei fabbricati e sulle recinzioni, o comunque in vista al pubblico di fanali, insegne, stendardi, Leggende, quadri simbolici indicatori, antenne radio o televisive, lapidi, condotte elettriche, telefoniche ecc., anche se tali apposizioni vengono da Enti e Concessionari di pubblici servizi;

s) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, o indicatori, monumenti;

t) le opere provvisoriale;

u) le mostre campionarie provvisorie all'aperto e quelle espressamente previste dalle leggi vigenti;

v) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale in applicazione del codice della strada, realizzate da Enti Pubblici;

w) l'abbattimento o la variazione di alberature caratteristiche o facenti parte di orti o giardini in zona urbana, di aree destinate a verde non agricolo, la manomissione o la rimozione di rocce;

x) l'apertura di condotti di adduzione e deduzione idrica e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che

abbiano carattere geognostico o siano in aree esterne al centro edificato;

y) la realizzazione di soppalchi all'interno di unità immobiliari esistenti alle condizioni di cui all'art.71 del presente RUEC

z) le varianti a permessi di costruirei già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PdC.

Allegato all'Art. 12 – Soggetti aventi diritto a titolo abilitativo

Soggetti aventi diritto a titolo abilitativi, ovvero figure abilitate a richiedere il PdC o a presentare DIA sono:

- il proprietario dell'immobile;

- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;

- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del codice civile;

- l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione.

I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;

- l'assegnatario di terre incolte;

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;

- il concessionario di miniere e di beni demaniali;

- colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefonia, gas, acquedotto aziende municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Allegato all'Art. 13 – Documentazione a corredo della richiesta dei titoli abilitativi

A corredo della richiesta del titolo abilitativo devono essere presenti:

- **relazione di impatto acustico**, redatta da un tecnico abilitato, che dovrà essere costituita dai seguenti punti:

- a) rilevazioni fonometriche per la valutazione del livello di rumorosità ambientale allo stato di fatto;
- b) localizzazione e descrizione degli eventuali impianti tecnologici rumorosi e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale;
- c) valutazione del rispetto dei requisiti di fonoisolamento indicati nelle norme tecniche di attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del Territorio Comunale.

Gli edifici destinati a residenza unifamiliare sono esonerati dal rispetto delle normative previste per quanto riguarda l'isolamento acustico degli elementi interni.

Nel caso di interventi di trasformazione edilizia in ambienti di lavoro ad uso produttivo nel settore secondario e terziario la suddetta relazione dovrà contenere anche indicazioni relative all'inquinamento acustico verso l'esterno. In questo caso la relazione di impatto acustico dovrà essere costituita dai seguenti punti:

- a) rilevazioni fonometriche per la valutazione del livello di rumorosità ambientale allo stato di fatto;
- b) localizzazione e descrizione delle sorgenti sonore connesse all'attività produttiva e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale;
- c) valutazione del contributo complessivo all'inquinamento acustico derivante dall'intervento in progetto e verifica del rispetto del limite massimo di zona previsto dalla Zonizzazione acustica e del criterio differenziale, di cui al comma 2 dell'art.2 del DPCM 1.3.1991 e successive modifiche ed integrazioni.

- **relazione geologica** sulla esistenza o meno di vuoti e/o cavità sotterranee e loro consistenza, redatta in conformità delle norme delle leggi nazionali e regionali in merito.

- **dichiarazione** del progettista di aver tenuto conto nella redazione del progetto delle norme di cui alle seguenti leggi, che di conseguenza sono rispettate:

- Legge 10/1991, sul contenimento del consumo energetico;
- Legge 46/1990, sulla sicurezza degli impianti;
- Legge 13/1989, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- DPCM 1.3.1991 e Legge 447/1995, sull'inquinamento acustico;
- DPR 175/88 e DM 14.5.1988, sull'inquinamento atmosferico;
- DLgs 626/1994 sulla sicurezza e salute sul luogo di lavoro.

Quando le costruzioni sorgono nel centro abitato, occorre presentare i disegni nella scala 1:20 delle eventuali cancellate e delle altre opere di recinzione lungo le strade.

I disegni delle insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, cartelloni, ecc., saranno in scala 1:20 e saranno accompagnati da una relazione illustrativa.

Allegato all'Art. 119 - Distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento

Per le fasce di protezione stradale lungo la viabilità primaria e secondaria si applicano le disposizioni del DLgs 285/1992, modificato dal DL 360/1993, al DPR 495/1992, modificato dal DPR 610/1996, nonché dalla Circolare n. 6709/97 (GU n. 38 del 16.12.1998).

In particolare per:

1. canali – alberature – siepi – piantagioni fuori dal centro abitato

- la distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- la distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- la distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo;
- la distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2. nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta - recinzioni.

- le distanze di rispetto dal confine stradale vanno applicate come indicato nelle tabelle A e B allegate.
- è consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica necessita apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

3. ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade:

- per i fabbricati aventi forma planimetrica irregolare è sempre consentita la ricomposizione delle cortine fronteggianti le strade, assumendo quale distanza dal confine stradale quella preesistente all'intervento edilizio, misurata dal filo del fabbricato nel punto più ravvicinato al confine stradale.

Allegato all'Art. 122 - Norme di sicurezza antincendi

Si elencano le disposizioni normative e regolamentari relative alle misure di prevenzione incendi e di verifica da adottare nella realizzazione di opere edilizie:

DPR 577/82 (regolamento servizi prevenzione e vigilanza antincendio); DM Ministero Interno 26-6-1984, Circ. Min. Int n. 91 del 14.9.1961, DM Ministero Interno 26.3.1985, norme UNI 9502/3/4 (combustibilità materiali e componenti edilizi, protezione contro il fuoco di fabbricati con strutture in acciaio); DM Ministero Interno 16.5.1987, n. 246 (norme sicurezza antincendio edifici civili); DM Ministero Interno 1.2.1986 (norme sicurezza per autorimesse e simili); Norma UNI 9494 (sistemi evacuazione fumi); DLgs 19.9.1994, n. 526 (sicurezza sul lavoro); Circolari Ministero Interno del 11.12.1985, n. 36, del 17.12.1986, n. 42, del 26.1.1993, n. 24, del 29.8.1995, n. P1564/4146 (chiarimenti su adempimenti di prevenzione e protezione incendi, impianti di protezione attiva antincendio); DPR 12.1.1998, n.37 (Regolamento dei procedimenti antincendio, a norma dell'art.20, comma 8, della Legge 59/1997).

Per la progettazione, la costruzione, il collaudo e l'esercizio degli ascensori, dei montacarichi e delle scale mobili va osservata la disciplina contenuta nelle norme e relativi provvedimenti attuativi richiamati nel capo V del DPR 380/2001, relativo alle norme per la sicurezza degli impianti.

I criteri antincendio da osservare per alcune opere edilizie non residenziali, d'interesse comune e generale, le norme da osservare sono:

- per le attività ricettive turistico-alberghiere: DM Ministero Interno 9.4.1994, Lettere Circ. n. 1226/4122/1 del 20.5.1994, n. P 554/4/122/1 del 18.3.1995, n. P1177/4122/1, n. P2215/4122;
- per le autorimesse: DM Ministero Interno 1.2.1986, Lettere Circ. n. 1800/4108 del 1.2.1988, n. 1563 del 29.8.1995;
- per i grandi magazzini: Circ. Ministero Interno n.75 del 3.7.1967, Lett. circ. Ministero Interno n. 5210/411 fi/4/75 del 17.2.1975;
- per gli impianti sportivi: Circ. Ministero Interno n. 68 del 2.7.1962, Lett: Circ. Ministero Interno n. 4625/4109 del 3.3.1976, DM Ministero Interno 18.3.1996;

- per locali di pubblico spettacolo: Circolari Ministero Interno n. 53 del 20.4.1949, n. 16 del 15.2.1951, n. 12721 del 22.7.1989, n. 153/4109 del 7.1.1991, n. 22110 del 14.12.1992, DM Ministero Interno 22.2.1996, n.261, DM Ministero Interno 19.8.1995;
- per musei, biblioteche e archivi RD 7.11.1942, n. 1564, Circ. Ministero Interno n. 54 del 15.3.1967, Lettera Circ. Ministero Interno n. 19917/416 del 24.9.1985, DM Min. Beni Cult. e Amb. 20-5-1992, n. 569, DPR n.418/95;
- per scuole: DM Ministero Interno 26.8.1992;
- per metropolitane: DM Ministero Interno 11.1.1988;
- per case di riposo per anziani: Lett. Circ. Ministero Interno n. 1829/4101 del 3.8.1994.

Tutte le autorimesse ad uso privato e/o pubblico sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al DM 31.7.1934, alle successive circolari emanate dal Ministero dell'Interno, al DM 20.11.1981, ed in particolare DM 1.2.1986 - Norme di sicurezza antincendio per le costruzioni e l'esercizio di autorimesse e simili (GU n.38 del 15.2.1986).

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici che siano comunque di uso pubblico, debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti al momento della costruzione e della destinazione, con particolare osservanza alla Normativa sulla Sicurezza Antincendio, DM 28.8.1984 e DM 9.4.1994 ed alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge 118/1971 Art. 27, dal regolamento di esecuzione (DPR 384/1978)

Le autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del DM 20.11.1981 e smi ed integrazioni ed avere il nulla osta dal Comando Provinciale VVFF.

Allegato all'Art. 134- "Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC" emanati con Delibera GR n. 659/2007 e smi.

1. Obiettivo: Miglioramento prestazioni energetiche involucro

Orientamento dell'edificio

Esigenza

Ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, in quanto le superfici che godono di maggior soleggiamento invernale, con orientamento SUD SUD-EST SUD-OVEST, possono essere più facilmente protette in estate con opportune schermature e tenendo conto della maggiore altezza del sole sull'orizzonte.

Descrizione

La posizione dell'edificio deve tendere al miglioramento del microclima interno con l'uso delle risorse rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno energetico di un edificio con apporti solari.

L'orientamento verso sud permette di ricevere il massimo della radiazione solare in inverno, quando è più richiesta, mentre in estate, con la maggiore altezza del sole sull'orizzonte, l'edificio, opportunamente schermato, riceve meno radiazioni. Pertanto gli edifici dovrebbero essere caratterizzati da ampie vetrate sul lato sud e da aperture di dimensioni ridotte sul lato nord.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi. Possono essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

Articolo

Per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Controllo della radiazione solare

Esigenza

Ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo

Descrizione

L'utilizzo di ampie superfici vetrate permette di ottenere alti livelli di illuminazione naturale. E' importante però dotarle di opportune schermature per evitare problemi di surriscaldamento nel periodo estivo. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassatrasmissione termica).

Al fine di evitare il surriscaldamento dell'aria negli ambienti interni e il manifestarsi di situazioni di discomfort, risulta necessario l'impiego di sistemi per la schermatura della radiazione solare: le schermature si distinguono in:

- orizzontali e verticali;

- esterne e interne;
- fisse e smontabili.

Le schermature orizzontali sono efficaci se impiegate sulla facciata Sud dell'edificio in quanto impediscono la penetrazione della radiazione nel periodo estivo, consentendolo in quello invernale.

Le schermature verticali sono efficaci con ogni orientamento, quando la direzione dei raggi solari non è contenuta in un piano parallelo a quello dello schermo e forma con esso un angolo di incidenza sufficientemente ampio da impedire la penetrazione dei raggi stessi.

Le schermature esterne sono molto più efficaci di quelle interne come strumento di controllo solare, in quanto respingono la radiazione solare prima che penetri in ambiente, evitando che il vetro si riscaldi e si inneschi un micro effetto serra tra superficie dello schermo e vetro.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi e per le ristrutturazioni.

Articolo

Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Controllo trasmittanza involucro

Esigenza

Ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva

Descrizione

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per gli edifici di nuova costruzione, si procede, in fase di progettazione, alla determinazione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale espresso in chilowattora per metro quadrato utile dell'edificio (kWh/m² annuo) ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori riportati nelle tabelle di seguito riportate.

Nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si procede come previsto all'art. 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi, per gli ampliamenti e per le ristrutturazioni

Articolo

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle Tabelle allegate, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

2. Obiettivo : Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Esigenza

Ridurre i consumi energetici

Descrizione

Installazione obbligatoria di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di sostituzione della caldaia

Articolo

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

Impianti centralizzati produzione calore

Esigenza

Ridurre i consumi energetici

Descrizione

Installazione obbligatoria di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento centralizzati in edifici con più unità abitative. Predisposizione di allaccio alla rete di teleriscaldamento.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di sostituzione della caldaia

Articolo

Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

3. Obiettivo: Miglioramento efficienza impianti elettrici

Efficienza impianti elettrici

Esigenza

Garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, in termini di qualità e quantità.

Descrizione

Si procede alla misurazione del livello di illuminamento secondo i criteri UNI 10380 oppure, in assenza di misurazioni, potranno essere presentati idonei certificati di prestazione di sorgenti ed apparecchi collocati in opera nelle parti oggetto di valutazione.

Applicazione

Obbligatorio per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni. Per gli edifici esistenti è facoltativo.

Articolo

Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Acqua calda sanitaria

Esigenza

Ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare.

Descrizione

Impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria con le seguenti caratteristiche:

- sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto);
- orientamento Sud;
- inclinazione pari alla latitudine del luogo.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi

Articolo

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare.

Energia elettrica

Esigenza

Diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio.

Descrizione

Impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici.

Applicazione

Facoltativo

Articolo

Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

VENTILAZIONE / RICAMBI D'ARIA

Esigenza

Garantire una qualità dell'aria interna accettabile, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione.

Descrizione

Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente con un minimo utilizzo delle risorse energetiche soluzioni efficaci possono essere:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;

Applicazione

Obbligatorio in edifici nuovi

Articolo

Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento;

ISOLAMENTO ACUSTICO DI FACCIATA – ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE

Esigenza: ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno; minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti.

Descrizione

Per l'isolamento acustico di facciata si deve tener conto che il rumore aereo proveniente dall'esterno è generato principalmente dal traffico veicolare e dagli impianti.

Le strategie progettuali da applicare riguardano i seguenti aspetti:

posizionamento ed orientamento dell'edificio

Occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.);

elementi involucro esterno

Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

distribuzione degli ambienti interni

Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (es. camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE

Partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in cls. i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa. Nelle costruzioni a telaio, in legno e/o acciaio per travi e pilastri è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

Applicazione

Facoltativo

Articolo

Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

6. Obiettivo: Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa

Rifiuti solidi

Esigenza

Favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non

Descrizione

Porre in essere tutte quelle misure che consentano di pervenire ad elevati standard di efficienza nella differenziazione e raccolta dei rifiuti solidi. In particolare per i rifiuti organici è possibile prevedere il conferimento presso impianti specializzati.

Al fine di un corretto riutilizzo degli scarti organici presenti nei rifiuti, occorre predisporre efficienti sistemi di differenziazione e di raccolta della componente organica dei rifiuti solidi urbani, es. contenitori plurifamiliari, adibiti esclusivamente al conferimento dei rifiuti organici, muniti di meccanismo di chiusura; tale sistema, scoraggiando l'introduzione di rifiuti estranei da parte degli utenti interessati alla raccolta consente la produzione di un compost di qualità.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare il *Compostaggio domestico*; si stima che una famiglia di 4 persone produca circa 300 Kg di rifiuti organici all'anno corrispondenti a 120 Kg di compost e che un giardino di 200 mq produca circa 800 Kg/anno di materiale organico, corrispondente a 320 Kg di compost. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di ristrutturazione dell'intero immobile

Articolo

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati

esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

Esigenza

Miglioramento qualità ambientale ed abitativa

Descrizione

Adozione di accorgimenti per antenne ed impianti di condizionamento

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di ristrutturazione dell'intero immobile

Articolo

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliare, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensantocompressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

CONTROLLO DEGLI AGENTI INQUINANTI: GAS RADON

Esigenza

Controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni.

Descrizione

Il radon è un gas radioattivo naturale emesso dalle rocce e dal suolo e prodotto dal decadimento radioattivo dell'uranio: può migrare negli ambienti attraverso le porosità e le fessure dei materiali, attraverso le fondazioni o attraverso l'acqua. E' quindi di fondamentale importanza, in presenza di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.

Costituiscono inoltre sorgente inquinante da radon materiali come la pietra vulcanica, la pozzolana ed il tufo, che sono quindi da evitare mentre sono da preferire i marmi e le arenarie. Da un sottosuolo poroso o fratturato il radon si diffonde facilmente in superficie raggiungendo distanze anche considerevoli dal punto in cui è stato generato. Viceversa, un terreno compatto, per esempio con un'alta concentrazione di limi e di argille, può costituire una forte barriera alla sua diffusione

Applicazione

Obbligatorio per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon

Articolo

E' necessario, in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.

Gestione acque piovane - Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile

Esigenza

Razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche.

Descrizione

L'articolo prevede l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente e l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e contenimento dei rifiuti liquidi

Applicazione

Obbligatorio

Articolo

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua

dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

- B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:
- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
 - alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
 - distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
 - usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

- 1) Comparti di nuova edificazione : per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
- 2) Comparti già edificati : l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

Permeabilità delle aree esterne

Esigenza

Aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento.

Descrizione

Prevedere nella progettazione l'impiego di sistemi che favoriscano:

- la creazione di fondi calpestabili-carrabili e inerpati in alternativa a lavori di cementazione e asfaltatura;
- la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere;
- la riduzione nelle condotte fognarie dell'accumulo di sostanze oleose ed inquinanti;
- l'utilizzo di prodotti inatacabili dagli agenti atmosferici realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Applicazione

Obbligatorio per edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessano le aree pertinenziali esterne

Articolo

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50 (60)%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Qualità ambientale esterna

Esigenza: garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile durante ogni periodo dell'anno.

Descrizione: Deve essere verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali. Delle diverse superfici considerate deve essere determinato il coefficiente di riflessione (vedi tabella1) e successivamente calcolato quello medio (Cm) pesando ogni singolo coefficiente di riflessione (ci) in base all'area (Ai) di ogni superficie.



Applicazione: Facoltativo

Articolo:

Scelta dei materiali superficiali.

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico-funzionale. La principale variabile connotante le interazioni termiche di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissività (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); quest'ultimo è in funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

Tabella 1

<i>Materiali</i>	<i>Coefficiente di riflessione</i>
Acqua	0,07
Asfalto	0,10
Boschi 0,07	
Boschi in autunno,campi con messe mature,piante	0,26
Cemento	0,22
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Foglie morte	
Strade in terra (scure)	0,04
Superfici esterne chiare di edifici	0,60
Superfici esterne di edifici scure (mattoni rossi, intonaci scuri)	0,27
Superfici realizzate con pietre	0,20
Terreni varia natura,argilla	0,14
Tetti con superficie di bitume e pietrisco	0,13